



Ú z e m n í s t u d i e - H u s t o p e č e S 4

Atelier Tišnovka



Atelier ERA
urbanismus a architektura
sdružení architektů Fixel&Pech

Obsah

Textová část

Část A	1
Identifikační údaje	1
Cíle a požadavky na řešení územní studie	2
Analýza současného stavu	4
Vymezení řešené plochy	8
Navržená koncepce řešení	9
Koncepce uspořádání veřejných prostranství	14
Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska platné územně plánovací dokumentace	19
Navrhované Změny územního plánu Hustopeče	24
Údaje o splnění zadání územní studie	24
Koncepce umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury	25
Podmínky požární ochrany a podmínky ochranných pásem	46
Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	48
Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	49
Vymezení stavebních celků - etapizace	50
Základní urbanisticko-ekonomické bilance	52
Část B	56
Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	56
Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí	57
Podmínky pro vymezení a využití pozemků	58
Odhad investičních nákladů	67
Soupis použitých podkladů	70
Příloha	71

Grafická část

Č á s t A**Analýza stávajícího stavu**

A	Řešená plocha a využití území v kontextu ÚP Hustopeče	1 : 5 000
B	Koncepce soutěžního návrhu	
C	Vlastnické vztahy	1 : 2 000
Návrh		
01	Výkres širších vztahů	1 : 10 000
02	Hlavní výkres – návrh využití území	1 : 1 000
03	Veřejné prostranství, vizualizace – hlavní náměstí Varianta A	1 : 500
04	Veřejné prostranství, vizualizace – hlavní náměstí Varianta B	1 : 500
05	Návrh dopravy	1 : 1 000
06	Návrh TI - vodní hospodářství, kanalizace	1 : 1 000
07a	Návrh TI - energetika, spoje, varianta a	1 : 1 000
07b	Návrh TI - energetika, spoje, varianta b	1 : 1 000
08	Vzorové příčné řezy	1 : 200

Č á s t B

09	Vymezení stavebních celků, etapizace výstavby	1 : 2 000
10	Návrh parcelace pozemků	1 : 2 000
11	Návrh zastavění – urbanisticko architektonické řešení	1 : 2 000
12	Návrh zastavění - vizualizace	

Část A**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

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

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče
Odbor regionálního rozvoje
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
tisnovka.tk@quick.cz

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

Doprava
Vodní hospodářství
Zásobování el. energií

Ing. Jiří Matula
Ing. Přinosil Milan Ph.D.
Ing. Dvořák Pavel Ph.D.
Ing. Vlastimila Nepevná

CÍLE A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem „**Územní studie - Hustopeče S4**“ je navázat na územní studie pro plochy S5, S7 a S9 pořízené městem Hustopeče v roce 2015 a 2016. Tyto územně plánovací podklady se zabývají veřejnými prostranstvími a podrobnějšími podmínkami pro výstavbu v plochách smíšených obytných městských a v plochách pro bydlení a upřesňují podmínky dopravní a technické infrastruktury. Územní studie S7 se zabývá rekonverzí bývalého zemědělského areálu.

Územní studie S4 bude řešit plochu navazující na současné zastavěné území města a umožní jeho rozvoj západním směrem. Budou vytvořeny podmínky pro bydlení s kvalitním řešením veřejných prostranství.

Podkladem pro územní studii bude zejména řešení soutěžního návrh, který se umístil na prvním pořadí v urbanisticko – architektonické soutěži s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“, kterou Město Hustopeče uskutečnilo jako soutěž o návrh v roce 2014. Drobné odchýlení od soutěžního řešení je možné v případě, že bude řádně odůvodněno.

Územní studie S4 bude řešit hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejných prostranství, tzn. jejich základní fyzické a funkční členění, základní podmínky umístění technické infrastruktury a připojení na stávající systémy technické infrastruktury a navrhne systém dopravní obsluhy v území a napojení na místní komunikační síť města.

Územní studie S4 bude řešit vlastní parter veřejných prostranství, v přiměřeném detailu navrhne materiály povrchů veřejných prostranství a detailní koncepci zeleně, případných vodních prvků, prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení apod.

Územní studie S4 bude řešit základní podmínky zástavby ploch pro bydlení. Územní studie S4 rovněž zpřesní podmínky pro veřejně prospěšné stavby WD 13 a WD 9, místní komunikace.

Požadavky na řešení „**Územní studie - Hustopeče S4**“

- Navrhnout hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejných prostranství, tzn. náměstí, ulic, místních komunikací, chodníků, veřejné zeleně a dalších prostorů, sloužící obecnému užívání a přístupné každému bez omezení a občanského vybavení; minimální rozsah veřejných prostranství vymezit podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tzn. 1000 m² na 20 000 m² plochy obytné; do této plochy se nezapočítávají plochy pozemní komunikace;
- navrhnout reálné řešení technické a dopravní infrastruktury a navrhnout podmínky připojení uvedeného území k nadřazeným systémům technické a dopravní infrastruktury, včetně odhadu nákladů;
- řešit funkční a prostorové uspořádání ploch pro bydlení a další přípustné využití včetně nové parcelace; při vymezování stavebních pozemků respektovat požadavky vyhlášky a technických norem;
- ověřit a navrhnout podmínky připojení uvedeného území k nadřazeným systémům technické a dopravní infrastruktury, včetně odhadu nákladů;
- navrhnout etapizaci výstavby a provést základní urbanisticko-ekonomickou bilanci.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, účinný od 05.11.2013, stanovil v plochách Z10/BI, Z65/PV, Z126/PV, Z133/SM, Z135/DS jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 SZ, pořízení územní studie s označením S4.

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 Hustopečí 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.

Nyní předložená urbanistická studie zpracovává 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.

Tak jako u předešlé studie S5 bychom chtěli 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 a obytných prostorů.

Opět podotýkáme, že ani sebelepší urbanistický koncept nepomůže, pokud 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 svoji vnitřní silou a kulturností v nejširším slova smyslu.

ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Řešená plocha (řešené území S4) se nachází na západním okraji města Hustopeče. Jedná se dnes o zemědělsky obhospodařované volné plochy. Celé území je mírně svažité ve směru jihozápad – severovýchod.



Google

Stávající využití území

Řešená plocha S4 tvoří zemědělský půdní fond, který je nyní hospodářsky využíván.

Plocha je v přímém kontaktu se stávající, novodobou výstavbou rodinných domů, kterou ukončuje asfaltová, záhumení komunikace, směřující dále okolo hospodářského území řešeného územní studií S7. Tento okraj města tvoří záda zahrádek rodinných domů, tzv. "humna", s nesoudrým materiálem plotů, bran, garáží a dílen.



Důležitými krajinným prvkem, lemujícím řešené území, je mohutný větrolam vzrostlých stromů, za kterým se nachází vodojem.



Třetím lemujícím prvkem řešeného území je drátěný plot okolo hospodářského statku. Terénní konfigurace je velmi příznivá pro obytnou výstavbu, neboť se terén mírně svažuje východním směrem k obytné zástavbě Hustopečí.



Širší vztahy

Nástupní prostor do řešené plochy tvoří ze severní strany volný parkový prostor – plánovaný do budoucna jako centrální náměstí – napojený (ze strany stávající městské zástavby) ulicemi Komenského a V aleji. Ze strany jižní bude území napojeno nově navrženou páteřní komunikací, procházející hospodářským areálem ve vlastnictví firmy Zemos. Od areálu bývalého zemědělského družstva je v současnosti do řešené plochy přístup asfaltovou, záhumní cestou, která nyní lemují východní okraj města a poměrně příkře se svažuje k Nádražní ulici.

Důležitý je těsný vztah k budoucímu náměstí, které je navrženo jako centrum nové části města a bylo řešeno v rámci územní studie S5.

Vlastnické vztahy

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

Řešená plocha se nachází převážně ve vlastnictví fyzických osob. Také město Hustopeče je významným vlastníkem pozemků v řešené ploše.

Bilance vlastnických vztahů řešené plochy

	velikost plochy (m ²)	%
Ve vlastnictví města Hustopeče	42 154	25,4 %
Ve vlastnictví fyzických osob	120 412	72,6 %
Ve vlastnictví právnických osob	3 355	2,0 %
CELKEM	165 921	100,0 %

Územně analytické podklady ORP Hustopeče 2014

Hodnoty

Řešenou plochou prochází cyklistické trasy.

Limity využití území

V řešené ploše se nachází limity využití území stávajících liniových staveb technické infrastruktury.

Řešená plocha je dotčena hranicí plochy při okraji lesa s podmíněným využíváním. ÚAP definují tuto hranici v rozsahu pro celý větrolam. Stejně tak i Územní plán Hustopeče (zpřesněný dle skutečného výskytu vzrostlé zeleně). Územní studie vymezila hranici plochy při okraji lesa s podmíněným využíváním dle aktuálního využití území, které vyplývá z informace Katastru nemovitostí – lesní pozemek.

Záměry na provedení změn v území

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

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

Územní plán Hustopeče 2013

Hlavním využitím zastavitelné plochy S4, vymezené v ÚP Hustopeče (právní stav 2016), je bydlení v rodinných domech (B1) a v bytových 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 hlavní stavby navrhované k výstavbě byly řešeny v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby.

Hlukové mapy - 2012

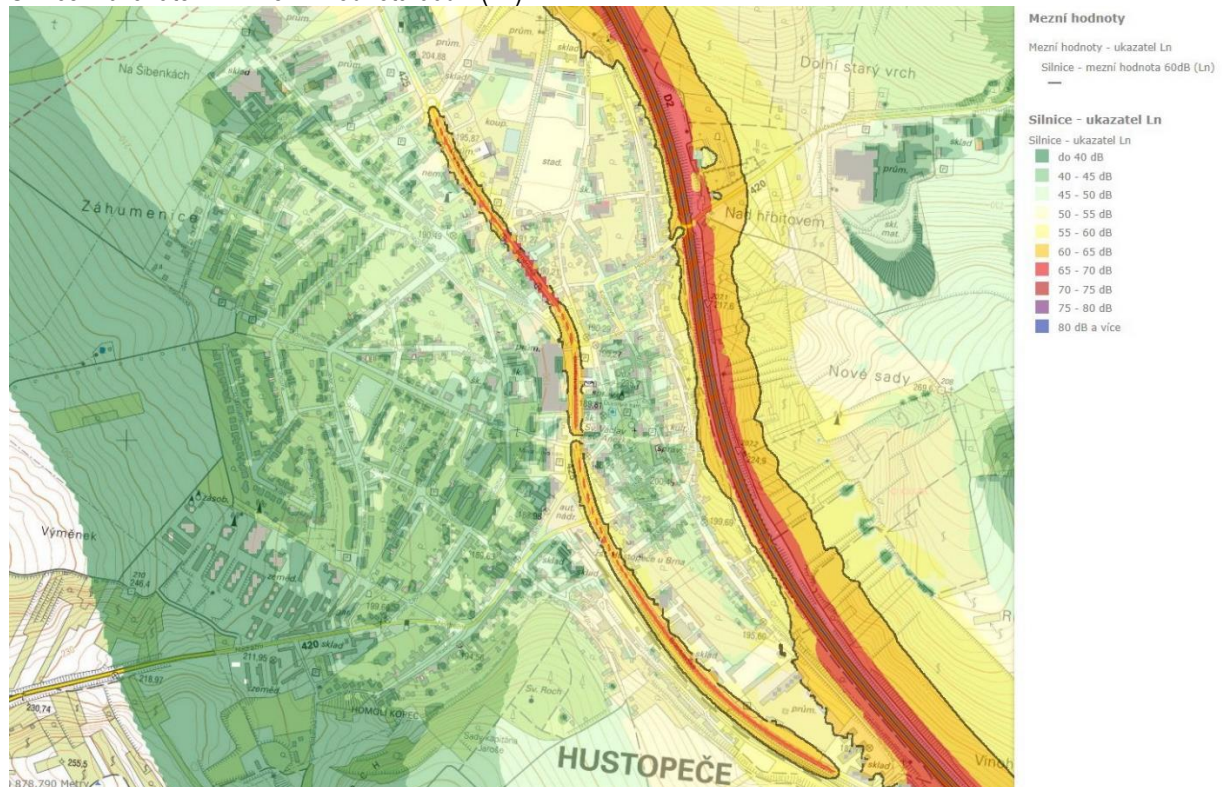
Na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/49/ES o hodnocení a řízení hluku ve venkovním prostředí (Směrnice Environmental Noise Directive, END) je Česká republika jako členský stát EU povinna pořizovat Strategické hlukové mapy (SHM) a navazující akční plány. Od roku 2016 jsou hlukové mapy publikovány na veřejném webu Ministerstva zdravotnictví ČR - <https://eregpublicsecure.kszis.cz/Registr/shm/>.

Směrnice definuje hlukové indikátory:

- L_{dvn} (hlukový indikátor pro den-večer-noc;) – hlukový indikátor pro celkové obtěžování hlukem
- L_d (hlukový indikátor pro den) – hlukový indikátor pro obtěžování hlukem během dne
- L_v (hlukový indikátor pro večer) – indikátor pro obtěžování hlukem během večera
- L_n (hlukový indikátor pro noc) – hlukový indikátor pro rušení spánku.

Jednotlivé hlukové indikátory představují dlouhodobou průměrnou hodnotu za období jednoho kalendářního roku. Mezní hodnotou se rozumí hodnota L_{dvn} nebo L_n určená členským státem, při jejímž překročení příslušné subjekty zvažují nebo zavádějí opatření ke snížení hluku; mezní hodnoty se mohou lišit pro různé typy hluku (hluk ze silniční, železniční nebo letecké dopravy, průmyslové činnosti atd.), různá prostředí a různou citlivost obyvatel. Mohou být také odlišné pro stávající a pro nové situace (pokud dojde ke změně situace z hlediska zdroje hluku nebo využití daného prostředí).

Silnice – ukazatel L_n - mezní hodnota 60dB (L_n)



Hluková mapa 2012, SHM L_n

Pozn.: Mezní hodnoty nejsou hygienickými limity hluku ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Řešená plocha územní studie S4

Silnice – ukazatel L_n **do 40dB**

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Územní plán Hustopeče vymezil plochu S4 pro řešení územní studií (rozloha 14,14 ha). Zpracovatel dokumentace tuto hranici zpřesnil tak, aby do řešení byly zahrnuty i pozemky, ve kterých je zapotřebí řešit návaznosti na stávající město (dopravní systémy) a přírodní plochy.

Po dohodě s pořizovatelem se hranice řešené plochy S4 překrývá s hranicí řešené plochy S7. 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 16,59 ha.

Řešená plocha je ze severu vymezena stávajícím větrolamem při ulici Alejní. Na východní straně vymezení kopíruje zahrady objektů orientovaných do ulice U vodojemu. Z jihovýchodní strany tvoří hranici komunikace za areálem bývalého zemědělského družstva, včetně pozemku p.č. 4545/23. V jižní části je plocha vymezena účelovou komunikací až po pozemek p.č. 4544/45, po jehož západní hranici se vrací k větrolamu.

NAVRŽENÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Výchozí podmínky

Základní koncepce územního rozvoje stanovená v územní studii 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.

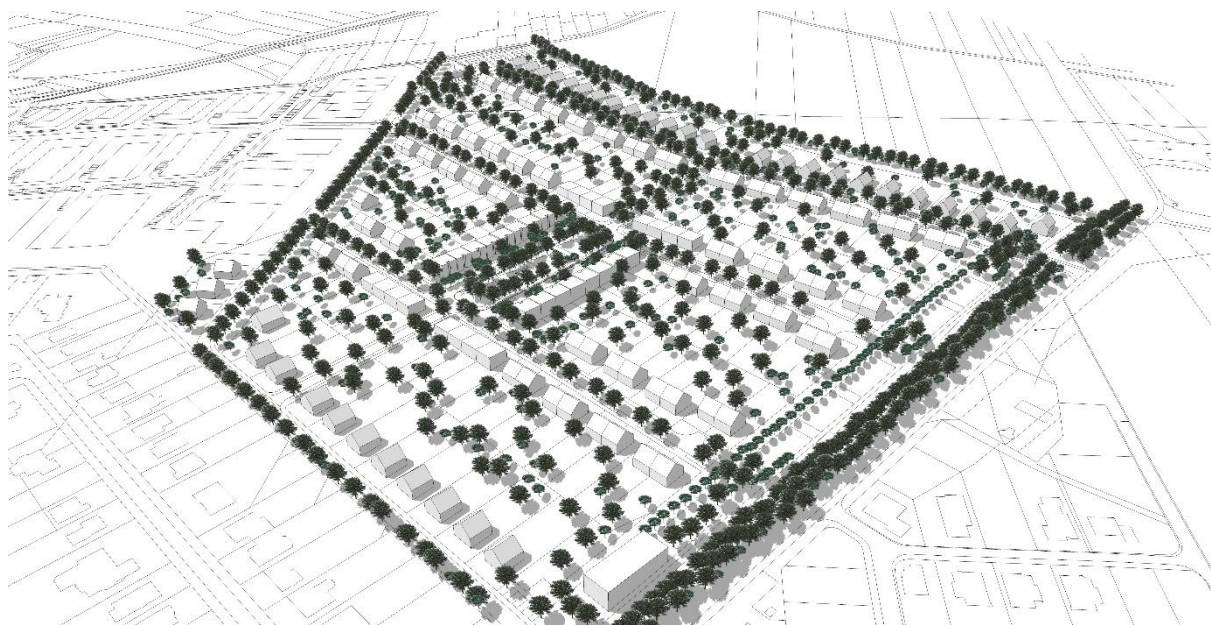
Územní studie přebírá koncepci rozvoje nové obytné čtvrti města Hustopeče dle vítězného návrhu, které zpodrobnuje tak, aby byly uplatnitelné pro stavební činnost v této části města.

Koncepčním cílem je vytvoření zahradního města. Záměrem je přirozeně rozvíjet tangenciální uliční síť, jak je již realizována v kontaktní, stávající zástavbě rodinných 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 na novou obytnou čtvrť od severovýchodu

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

Podél vnitřního podlouhlého náměstí a navazujících tangenciálních komunikací jsou umístěny řadové rodinné domy z důvodu "zpevnění" veřejných venkovních prostorů, a také z důvodu sjednocení architektonického výrazu rodinných domů. Okolo navazujících komunikací je zástavba rozvolněna. Jsou zde uvažovány spíše dvojdomky a dále, na okrajích městské čtvrti, volně stojící rodinné domy. Je tak dosaženo principu rozvolnění zástavby směrem k horizontu a vytvoření prostorového přechodu struktury nové čtvrti směrem do volné krajiny.



Vizualizace celkového pohledu na novou obytnou čtvrť od jihovýchodu

Na severovýchodní straně obytné čtvrti, na dotykové hraně mezi stávající a novou výstavbou u větrolamu, je navržena mateřská školka, jako doplnění potřebné veřejné občanské vybavenosti. Souběžně s linií stávajícího větrolamu je, za mateřskou školou, doplněn pás s dětskými hřišti kombinovaný se vzrostlou zelení. Na opačné, jižní straně území je navrženo sportoviště s hřišti, s objektem sportovního zázemí a drobného občerstvení.

Významným kompozičním a městotvorným prvkem nové čtvrti je zezeň, která je navržena poměrně velkoryse, zvláště na veřejných plochách. Tři typy zeleně dotvářejí navrženou koncepci řešení. Krajinná zezeň – větrolamy, chrání území jak před větry, tak před negativními vlivy ze strany ploch stabilizované výroby. 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 zezeň spoluvytvářejí intimitu a prostorovou kulturu obytných částí a dává nové městské čtvrti charakter „zahradního města“. Vnitrobloková zezeň je tvořena na soukromých parcelách rodinných domů.



Hodnoty a charakter území

Řešená plocha se nachází v dotyku se zastavěným územím města Hustopeče. Tato část města má sice z hlediska urbanistické struktury založenou blokovou zástavbu, ale její struktura je velmi různorodá a nejednotná.

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 rodinné domy jsou územní studií vytvořeny podmínky, aby uspořádáním a charakterem nízkopodlažní zástavby vznikala nová hodnotná veřejná prostranství. Je navrženo umístění nového parkového náměstí. Navrženým řešením může v okrajové části města vzniknout nová plnohodnotná forma bydlení.

Územní studie navrhuje maximální výšku rodinné zástavby na dvě nadzemní podlaží, což odpovídá stávající výškové hladině rodinných domů v této části města Hustopeče.

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

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	564	25 - 30	14 - 17

Navrhované MŠ

Navrhované MŠ

1 mateřská školka

Počet účelových jednotek

2 třídy

Počet dětí

40 (rezerva pro stav a celou novou obytnou čtvrť)

HPP

600 m²

dvě podlaží = zastavěná plocha

300 m²

Nezastavěná plocha

1 200 m²

Pozemek

1 520 m²

Požadavek na plochu školky

1 500 m²

Návrh pozemku pro MŠ

1 518 m²

Základní školy

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

- ZŠ Komenského
- ZŠ Nádražní

Požadavky na kapacity ZŠ

Bilance potřeb kapacit ZŠ k počtu obyvatel

lokality	navrhovaný počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba 1 – 5 ročník (míst)	potřeba 6 – 9 ročník (míst)	potřeba celkem (míst)
S4	564	90	28	22	cca 50
S5	877	90	44	36	cca 80

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

Lokalizace stávajících objektů ZŠ v Hustopečích



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 100 252+33 353 = 133 605 m²

Minimální požadavek na veřejná prostranství **6 680 m²**

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

Navrhovaná veřejná prostranství

Náměstíčko obytné skupiny	2 208 m ²
Veřejná zeleň navazující na větrolam	3 900 m ²
Veřejná zeleň - propojení na izolační zeleň	1 034 m ²
Veřejná zeleň před MŠ	580 m ²
CELKEM	7 722 m²



KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nová městská čtvrť je navržena tak, aby zajišťovala co nejlepší požadavky na kvalitní městské bydlení. A to nejen z hlediska vlastního bydlení v rodinných domech, ale také z hlediska vytváření veřejných prostranství.

Vzhledem k charakteru nové obytné čtvrti, tvořené výhradně rodinnými domy, je uprostřed zástavby navrženo náměstí s parkem, který by měl plnit relaxačně společenskou funkci pro místní obyvatele. Toto komorní veřejné prostředí obytné čtvrti má předpoklady přispět k užším sociálním vazbám obyvatel zde žijících.

Veřejné prostranství – náměstí – park nové obytné čtvrti

Veřejné prostranství s parkem je navrženo ve tvaru protáhlého obdélníku, klesajícího po svahu téměř přímo východním směrem. Celé náměstí je klidovou obytnou zónou, kdy komunikace slouží pro automobilovou dopravu, stejně jako pro pěší i pro cyklisty.

Ústřední park je navržen ve dvou variantách, kdy obě varianty vychází ze stejného principu, a to rozdělení do čtyř výškově oddělených teras, propojených schody. Terasy se zařezávají do klesajícího terénu, oddělených od komunikace živým plotem.

Varianta A

Každá terasa je určena jiné společenské funkci. Horní terasa slouží jako dětské hřiště. Střední terasa s altánem je určena pro setkávání nejširší místní komunity všech věkových kategorií. Další - nižší terasa je navržena jako amfiteátr pro pořádání různých kulturních akcí, či dětských představení. Nejnižší terasa je pro klidné posezení a pro hru „pétanque“. Terén je přirozeně svahován, kdy vyrovnávající svahy jsou zatravněny. Po celé délce je park oboustranně lemován vzrostlými stromy.



vizualizace



vizualizace



Varianta B

V této variantě se terasy velmi ostře a jasně zařezávají do svažujícího se terénu. Každá terasa symbolizuje jiný živel. Na horní terase se nachází symbol „země“ – je zde navržen kruhový záhon s bylinkovou zahrádkou. Další terasa má symbol „vody“ - nachází se zde podlouhlá kašna s tekoucí vodou. Třetí terasa má symbol „vzduchu“ - ve formě plastiky. Spodní terasa je věnována „ohni“ - je zde navrženo ohniště, jako místo setkávání místní komunity. Jednotlivé terasy budou mezi sebou propojeny monumentálními stupni na sezení, se schodištěm uprostřed. Každá terasa bude tak jakýmsi amfiteátre pro pořádání různých kulturních akcí a performancí. Po obou stranách je park lemován pásem trávy a živých plotů s oboustrannými alejemi vzrostlých stromů.



vizualizace



vizualizace



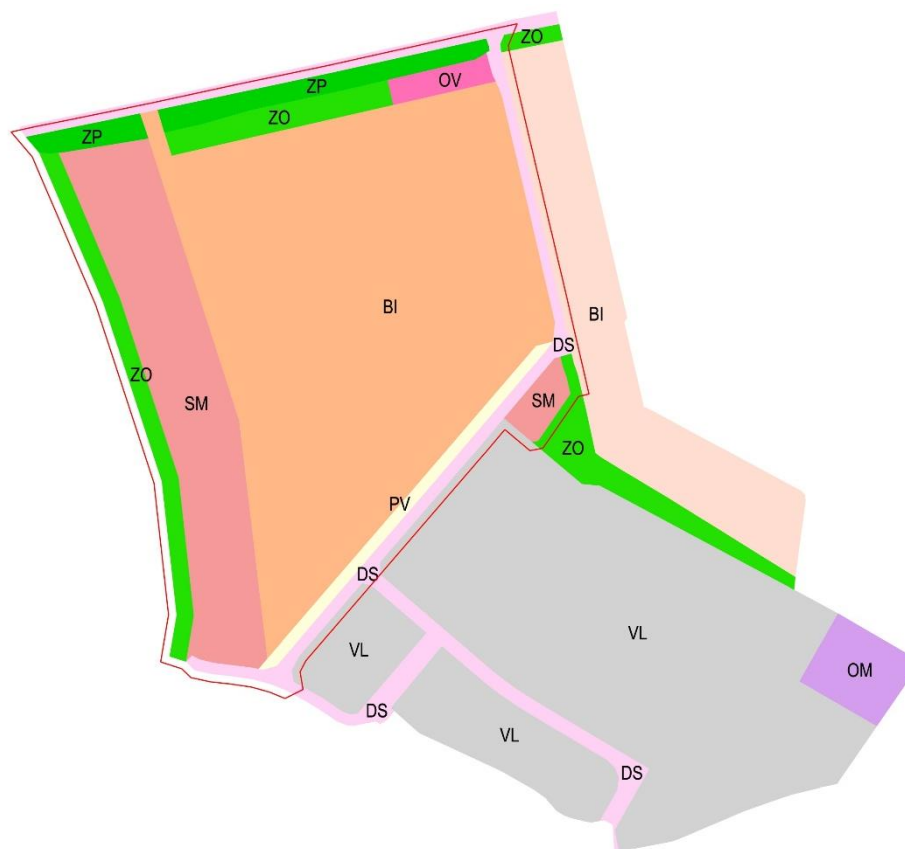
VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Navržené využití území pro rozvoj bydlení v 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, právní stav po změně č.1 (2016), navrhuje v řešené ploše využití území především pro plochy bydlení v rodinných domech a 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.

Bydlení v rodinných domech

Městské a příměstské (BI)

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu,
- stavby rodinné rekreace,

- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, 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,
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a pro výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží).

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví,
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4.

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 občanského vybavení

Veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:

- veřejné občanské vybavení.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel, a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy – školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, maloplošný obchodní prodej, ubytování, stravování, nevýrobní služby,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby pro bydlení v bytových domech,
- drobné služby a provozovny provozované v rámci staveb občanského vybavení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití nebo sousední plochy nad mez přípustnou pro tyto plochy,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby.

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 veřejných prostranství**Veřejná prostranství (PV)**Hlavní využití:

- plochy sloužící k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru,
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru.

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.

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. náspy, 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,
- vodo hospodářské 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:

- liniiová 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, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- 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.

Plochy zeleně**Zeleň – přírodního charakteru (ZP)**Hlavní využití:

- zeleň přírodního charakteru.

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,
- plochy vodní a vodohospodářské.

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

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

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

Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	10,025 ha
Plochy smíšené obytné městské (SM)	3,335 ha
Plochy občanského vybavení veřejného (OV)	0,208 ha
Plochy veřejných prostranství (PV)	0,375 ha
Plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)	0,739 ha
Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	1,182 ha
Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)	0,725 ha

NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU HUSTOPEČE

Územní studie navrhuje podrobnější využití území pro vymezené pozemky. Navrhované využití pozemků je v souladu s využitím území definovaným platným Územním plánem Hustopeče.

Územní studie nevyvolává potřebu změn Územního plánu Hustopeče v řešené ploše.

ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Městský úřad Hustopeče) vypracováno Zadání „Územní studie – Hustopeče S4“, č.j. Reg. 1288/16/440/1.

Zadání Územní studie – Hustopeče S4 bylo po stránce věcné, obsahové i formální splněno.

Koncept ÚS S4 byl od 22.08.2016 do 29.09.2016 zveřejněn na internetových stránkách pořizovatele a byl oznámen vybraným dotčeným orgánům a oprávněným investorům. Veřejná prezentace konceptu ÚS S4 s výkladem projektantů se uskutečnila dne 19.09.2016 ve školící místnosti MěÚ Hustopeče.

Vyjádření a připomínky byly pořizovatelem vyhodnoceny a zapracovány do „Vyhodnocení konzultace konceptu Územní studie – Hustopeče S4“.

Pokyny pořizovatele, konkrétně definované výše uvedeným vyhodnocením, jsou do výsledného návrhu územní studie zapracovány.

KONCEPCE UMÍSTĚNÍ A 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 území. Navazuje tak na již stávající, resp. nově navrhovanou obytnou zástavbu. Dopravně je na síť stávajících místních komunikací napojeno na severním okraji v koncovém úseku místní obslužné komunikace ulice Starovické. Ostatní stávající komunikace jsou již spíše účelové polní, resp. záhumní cesty, jež budou v rámci výstavby upravovány. Na severním okraji dále navazuje území na navrhovanou obslužnou komunikaci kategorie MO 7/50, jež vytváří v dopravním skeletu nového území obchvatovou komunikaci podél jeho západního okraje.

V území má historickou tradici cyklistická doprava. Z hlediska širších vazeb je po prodloužené ulici 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 komunikacích.

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

Výhledově se předpokládá vedení městské hromadné autobusové dopravy novou zástavbou severně od řešené plochy v trase ulic Starovické a U větrolamu. Vzdálenost nové zástavby od trasy MHD je cca 500 m.

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 novou komunikací v trase stávající polní cesty a po západní straně z nové obchvatové komunikace. Vznikne tak okružní obslužná komunikace kolem obytného souboru v této části zástavby. 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.) 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 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 nejsou navrhovány nové účelové komunikace. Stávající účelové komunikace na západním a jižním okraji území budou na nové komunikace místní napojeny vhodným způsobem (sjezdy).

Pěší trasy

Pěší trasy v území rovněž navazují na stávající komunikace a jsou vedeny po chodnicích podél komunikací, resp. plochami obytných zón. Samostatná pěší trasa je navržena v poloze stávající účelové komunikace na severním okraji území.

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 (pojízdné 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 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. Předpokládá se, že na každém pozemku RD budou umístěna dvě stání v garáži, resp. na terénu a že určitý počet stání bude povinně umístěn na veřejně přístupných plochách podél komunikací. 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 jako rezervu, pro potřeby nárazových akcí apod. V případě návrhu RD s obytnou plochou do 100 m² lze počet stání na pozemku redukovat na jedno.

V celém obytném souboru se předpokládá celkem 161 rodinných domů a cca 564 obyvatel, objekt mateřské školy (40 dětí), sportoviště menšího rozsahu (kurty) pro cca 20 návštěvníků a menší objekty občanské vybavenosti v plochách RD (obchod, restaurace, penzion, služby) s cca 15 zaměstnanci.

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

$$N = O + P = 161 \times 2 + (564 : 20 + 15 : 3 + 40 : 5 + 20 : 2) = 373 \text{ stání}$$

z toho je 322 odstavných stání na pozemcích RD a min. 51 stání ve veřejných plochách.

V návrhu se předpokládá výstavba vždy min. dvou stání pro osobní vozidla v garážích a na pozemcích rodinných domků. V území je navrženo celkem cca 140 parkovacích a odstavných stání na samostatných parkovištích, podél komunikací a v plochách obytných zón. Tento počet však může být dále upravován, resp. redukován v rámci konkrétních úprav zástavby, umístění vjezdů apod.

Celkem se tedy předpokládá v území výstavba do cca 360 odstavných a parkovacích stání.

Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v pobytových 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 vyhl. 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.

Bydlení v rodinných domech

Bilanční plocha	Plocha m ²	Počet BJ	Počet obyvatel
01	14 221	20	70
02	7 538	11	38
03	13 700	24	84
04	14 010	23	80
05	15 710	24	84
06	19 331	32	112
07	8 273	11	38
08	8 455	13	46
09	1 853	3	7
celkem		161	564

Obložnost RD – 3,5 ob/byt

Integrované občanské vybavení – polyfunkční využití ploch RD

V nástupech na náměstíčko může být umístěna společně s bydlením v RD občanská vybavenost typu – obchod, restaurace, penzion....

Bilanční plocha	Plocha m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
I-OV 01,02,05,06	v plochách smíšeného bydlení v RD	celkem cca 120	celkem cca 15

Občanské vybavení – mateřská škola

Bilanční plocha	Plocha m ²	Počet dětí	Počet zaměstnanců
10	1 518	40	5

Sport a rekreační aktivity

Bilanční plocha	Plocha m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
11	3 379	20	4

Řešená plocha

Velikost řešené plochy	165 922 m ²
Počet RD – BJ	161 BJ
Celkem počet obyvatel	564 obyvatel

Schéma stavebních bilančních ploch



Zásobování vodou

Územní studie řeší výstavbu 161 bytových jednotek pro 564 obyvatel v bilanční ploše S4. Řešené území se nachází v západní části města Hustopeče a na stávající zástavbu je napojeno ulicí Alejní.

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 a skupinového vodovodu Velké Pavlovice.

Zásobováno je pitnou vodou ze tří stran. Za prvé z VDJ Uherčice pomocí zrychlovací čerpací stanice Starovice do VDJ 2x250 m³ (230,5/225,17 m n.m.), 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 tvořena jedním tlakovým pásmem s vodojemy 2 x 250 m³ (252,5/247,2) a 2 x 1.000 m³ (252,4/247,4).

Potřeba vody

Bilanční plochy 09 a část 01 a 02, která je napojena na VDJ

Počet bytových jednotek		14	
průměrná obsazenost		3,50	obyv./byt
Počet obyvatel			
14 bytů x 3,5 obyv./byt	PO	49	osob
specifická potřeba vody	q _{spec}	120	l/obyv./den
průměrná potřeby vody $Q_p = q_{spec} * PO$	Q _{p1}	5,88	m ³ /den
mateřská škola 5 zaměstnanců (100 l/os/den)	Q _{p2}	0,50	m ³ /den
mateřská škola 40 dětí (80 l/os/den)	Q _{p3}	3,20	m ³ /den
celkem	Q _p	9,58	m ³ /den

maximální denní množství Q_m ($k_d = 1,5$)	Q _m	14,37	m ³ /den
$Q_m = Q_p * k_d$	Q _m	0,17	l/s

maximální hodinové množství Q_h ($k_h = 1,8$)	Q _h	25,87	m ³ /den
$Q_h = Q_m * k_h$	Q _h	0,30	l/s

Celková roční spotřeba vody			
$Q_r = Q_p * 365$	Q _r	3 497	m ³ /rok

Bilanční plochy 03, 04, 05, 06, 07, 08 a část 01 a 02, která je napojena na ATS

Počet bytových jednotek		147	
průměrná obsazenost		3,50	obyv./byt
Počet obyvatel			
147 bytů x 3,5 obyv./byt	PO	515	osob
specifická potřeba vody	q_{spec}	120	l/obyv./den
průměrná potřeby vody $Q_p = q_{spec} * PO$	Q_{p1}	61,74	m ³ /den
služby 15 zaměstnanců (100 l/os/den)	Q_{p2}	1,50	m ³ /den
služby 120 návštěvníků (5 l/os/den)	Q_{p3}	0,60	m ³ /den
sportoviště 20 návštěvníků (60 l/os/den)	Q_{p4}	1,20	m ³ /den
sportoviště 5 zaměstnanců (100 l/os/den)	Q_{p5}	0,50	m ³ /den
celkem	Q_p	65,54	m ³ /den

maximální denní množství Q_m ($k_d = 1,5$)	Q_m	98,31	m ³ /den
$Q_m = Q_p * k_d$	Q_m	1,14	l/s

maximální hodinové množství Q_h ($k_h = 1,8$)	Q_h	176,96	m ³ /den
$Q_h = Q_m * k_h$	Q_h	2,05	l/s

Celková roční spotřeba vody			
$Q_r = Q_p * 365$	Q_r	23 922	m ³ /rok

Posouzení tlakových poměrů**Bilanční plochy 09 a část 01 a 02, která je napojena na VDJ:**

Rozsah zástavby: 220 – 229 m n.m.
 Zásobování vodou je navrženo z vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2 m n.m.)
 Kóta přepadu vodojemu: 252,5 m n.m.
 Nejnižší položená zástavba: 220 m n.m.
 Max. hydrostatický tlak: $P_{max} = 0,33$ MPa - vyhovuje
 Kóta dna vodojemu: 247,2 m n.m.
 Nejvýše položená zástavba: 229 m n.m.
 Tlakové ztráty (odborný odhad): 2m
 Min. hydrodynamický tlak: $P_{min} = 0,16$ MPa – vyhovuje pro 1 a 2 podlažní zástavbu

Tlakové poměry jsou vyhovující pro jedno a dvoupodlažní zástavbu (jsou v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. v platném znění resp. s prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. v platném znění).

Bilanční plochy 03, 04, 05, 06, 07, 08 a část 01 a 02, která je napojena na ATS 2:

Rozsah zástavby: 225 – 257 m n.m.
 Zásobování vodou je navrženo z vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2 m n.m.)
 Kóta přepadu vodojemu: 252,5 m n.m.
 Nejnižší položená zástavba: 225 m n.m.
 Max. hydrostatický tlak: $P_{max} = 0,28$ MPa
 Kóta dna vodojemu: 247,2 m n.m.
 Nejvýše položená zástavba: 257 m n.m.
 Tlakové ztráty (odborný odhad): 5m
 Min. hydrodynamický tlak: $P_{min} = 0,15$ MPa - nevyhovuje

Tlakové poměry jsou nevyhovující. Je nutné zesílit tlak vody pomocí AT stanice, která je navržena v nadmořské výšce cca 225 m n.m., výstupní tlak na ATS bude do cca 0,58 MPa. Další stupeň PD upřesní polohu ATS, která bude řešena jako samostatný objekt na samostatném pozemku. Bude vybudována ATS včetně akumulace, čerpadla budou osazena softstartem, frekvenčními měniči a dálkovým přenosem na centrální vodohospodářský dispečink Hustopeče. Výkon AT stanice je uvažován 4x2 l/s (čerpadla 3 + 1), čímž bude zajištěn dostatečný průtok vody nejen pro sociální účely, ale i v případě požáru.

ATS bude vybavena náhradním zdrojem (dieselagregát) pro zajištění chodu ATS v případě výpadku elektrické energie.

Pro požární zabezpečení je uvažováno s $Q_{\text{pož}} = 6$ l/s, tj. pro požární zabezpečení RD a dále objektů o maximální velikosti požárního úseku do 1500 m² pro nevýrobní prostory a 500 m² pro výrobní prostory a sklady (viz norma ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou).

Vodovodní síť - stávající stav

V řešené ploše jsou situovány tyto vodovodní řady:

Vodovodní řad DN 350 (hlavní přívodný řad do vodojemu Hustopeče), který prochází zájmovou oblastí. V případě výstavby RD je nutné provést jeho přeložení v celkové délce cca 550m. Vodovodní řad byl vybudován z litiny, proto i přeložka je navržena z litinového potrubí (tvárná litina s cementovou výstelkou). Dále je zde situován hlavní řad DN 350 (odtok z vodojemu Hustopeče), který je v celé délce respektován včetně jeho ochranného pásma. Z tohoto řadu je navrženo napojení celé plochy S4 a to ve dvou bodech. Pro část, která bude zásobena vodou gravitačně a pro ATS pro zásobení většiny zájmové plochy. Výše uvedený řad je pod tlakem vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2) a 2 x 1.000 m³ (252,4/247,4).

Výhledový stav - návrh zásobování vodou

Nápojným bodem bude řad DN 350 v ulici Alejní.

Bilanční plochy 09 a část 01 a 02, která je napojena na VDJ

Pro zásobení vodou těchto bilančních ploch je nutné vybudovat vodovodní řad DN 100, který bude napojen na řad DN 350 a bude veden v délce cca 290m v chodníku podél stávající komunikace. Vodovodní řad DN 100 bude pod tlakem VDJ Hustopeče (252,5/247,2).

Bilanční plochy 03, 04, 05, 06, 07, 08 a část 01 a 02, která je napojena na ATS

Pro zásobení vodou těchto bilančních ploch je nutné vybudovat krátký vodovodní řad DN 100, který bude napojen na řad DN 350 a bude ukončen v automatické tlakové stanici.

Zde bude pro horní část zástavby zesílen tlak vody na max. cca 0,58 MPa, tj. v nejnvýše položeném domě bude tlak vody cca 0,25 MPa. Výkon AT stanice je navržen na 4 x 2 l/s, tj. 3 provozní čerpadla zajistí výkon 6 l/s (i pro zásobení požární vodou) a 1 čerpadlo bude rezervní. ATS včetně oplocení bude navržena mimo ochranné pásmo stávajícího vodovodního řadu DN 350. V chodníku, případně v zelené ploše podél příjezdové komunikace budou z ATS pokračovat řady DN 100 celkové délky 1 645 m. Jednotný profil DN 100 je navržen s ohledem na umístění i jiných objektů než RD a s ohledem na případný další rozvoj oblasti. Na vodovodních řadech budou osazeny hydranty v souladu s ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou.

Všechny vodovodní řady budou umístěny v chodnicích, případně v zeleném pásu (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 umístovány stromy a budovány objekty včetně oplocení s podezdívkou. Vodovodní řady uvnitř obytných celků budou umístěny v plochách obytných zón s rozebíratelným povrchem.

Rovněž bude při návrhu a realizaci vodovodního řadu respektována prostorová norma ČSN 73 6005. Vodovodní řady větvové sítě budou ukončeny 5 až 6m za poslední přípojkou vody z důvodu zachování kvality vody. V dalším stupni PD budou posouzeny tlakové poměry včetně přesného umístění ATS.

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 do 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 samostatně stojících nebo řadových RD o 1 nebo 2 nadzemních podlažích a s ohledem na umístění dalších objektů (mateřská škola, sportoviště, obchody/služby) opět o 1 nebo 2 nadzemních podlažích.

Odkanalizování a odvodnění území

Řešená plocha 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. V rámci Generelu odvodnění Hustopeče je nutné provést aktualizaci přepočtu kanalizace pro veřejnou potřebu a z tohoto přepočtu stanovit reálné podmiňující investice. Jsou navržena opatření ke snížení odtoku dešťových vod do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu. U jednotlivých rodinných domů je navrženo hospodaření s dešťovou vodou.

Dle upozornění provozovatele VaK Břeclav, a.s. je kapacita ČOV schopna zajistit vyčištění splaškových vod od cca 500 nových obyvatel ze všech rozvojových ploch. V případě většího nárůstu počtu obyvatel nebo průmyslu s vazbou na navýšení přítoku na ČOV je podmiňující investice pro další rozvoj města Hustopeče rekonstrukce ČOV, tj. navýšení kapacity ČOV. Bez realizace této podmiňující investice nelze navyšovat množství odpadních vod nad limit cca 500 nově připojených obyvatel.

V situaci je zakreslen ideově vsakovací příkop, který má ochránit území určené k zástavbě před extravilánovými vodami vazbou na hydrogeologický průzkum (svažitě území). Je nutné zpracovat odborný materiál zabývající se extravilánovými vodami s vazbou na stabilitu území a hydrogeologické podmínky.

Splašková kanalizace

Stávající jednotná kanalizace DN 500 se nachází v ulici Alejní. Odpadní vody z řešeného území budou odváděny nově navrženou splaškovou kanalizací pro veřejnou potřebu do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Alejní 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 nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50m. 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 300 mm. Všechny objekty v řešené ploše budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace do kanalizace pro veřejnou potřebu. Profil přípojek DN 150 s osazením revizní šachty. Navrhované stoky splaškové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných ČSN a zákonů.

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

Předpokládané množství splaškových vod

bilance množství splaškových vod					
průměrný denní odtok splaškové vody		9,58	65,54		m ³ /den
	Σ			75,12	
maximální hodinový odtok splaškové vody	koef.d	2,6	2,96		l/s
maximální odtok vody podle ČSN		2	1,74		l/s
roční odtok splaškové vody				27 419	m ³ /rok

Respektováno bude ochranné pásmo kanalizace ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Dešťová kanalizace

Odtok dešťových vod (detailní výpočet viz příloha)

Výpočtový odtok bez RN	358,45 l/s
Regulovaný odtok	10 l/s/ha
Celkový odtok dešťových vod z území	165,9 l/s
Retenční nádrž (užitný objem)	218 m ³

Zásady řešení odkanalizování území

- Oddílný systém odkanalizování,
- Odvod dešťových vod do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro jednotlivé RD
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro celé území

POZNÁMKA: limitní odtok dešťových vod pro město Hustopeče je nutno projednat a schválit jako závazný limit rozvoje řešené plochy v rámci Generelu odvodnění a Územního plánu města.

Zásady řešení dešťových vod

- Jednotlivé RD musí dodržet limit odtoku z příslušné parcely
- Povrchové zasakování dešťových vod (vhodné terénní a sadové úpravy)
- Dle geologie zasakování do podzemních vod, nutno zpracovat hydrogeologický posudek
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrž – podzemní

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.

Dešťová kanalizace z řešené plochy bude svedena do podzemní retenční nádrže umístěné pod navrhovanou mateřskou školou. Dešťová kanalizace pro redukovaný odtok z retenční nádrže bude zaústěna do stávající jednotné kanalizace v souběhu s ulicí Alejní.

Respektováno bude ochranné pásmo kanalizace ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Poznámka:

na podkladě detailního hydrogeologického rozboru zvážit možné hodnoty zasakování dešťových vod s vazbou na geologické poměry.

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

Navržené řešení odvodnění dle konceptu Územní studie bylo předloženo k posouzení zpracovateli Generelu odvodnění města Hustopeče - AQUA PROCON s.r.o. – divize Praha.

Územní studie – Hustopeče S4, Posouzení stávajícího stokového systému, Ing. Jaromír Štosek, 12/2016

Rozvojová plocha „S4“

V rámci územní studie bylo uvažováno se dvěma variantami nakládání s dešťovými vodami v řešeném území. V souladu se schváleným generelem odvodnění města Hustopeče (r.2010) jsou pro jednotlivé dílčí plochy resp. rozvojovou plochu S4 jako celek pro jednotlivé varianty stanoveny následující zásady.

Varianta 1

Zásady řešení odkanalizování území:

- Oddílný systém odkanalizování
- Limitní odtok dešťových vod **10 l/s/ha pro jednotlivé RD**
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro celé území

Varianta 2

Zásady řešení odkanalizování území:

- Oddílný systém odkanalizování
- Limitní odtok dešťových vod **0 l/s/ha pro jednotlivé RD**
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro celé území

Zásady řešení dešťových vod:

- Odvod dešťových vod do veřejné kanalizace pouze z veřejných komunikačních ploch

Varianta 2 nebyla zpracovatelem územní studie doporučena, protože území s nulovým odtokem nelze ve skutečné praxi realizovat. **Zpracovatel posouzení souhlasí s uvedeným tvrzením. Z tohoto důvodu je posouzení stávajícího stokového systému zpracováno pouze pro případ varianty 1.** Ta předpokládá i u ploch s výstavbou rodinných domů limitovaný odtok dešťových vod do veřejné kanalizace. Limit je zde stejně jako u zbytku území 10 l/s ha.

Výpočetní model – extravilánové vody

Stoková síť města je zatížena nejen vodami z intravilánu města, ale i vodami z navazujících extravilánových ploch. K rozvojové ploše S4 na západní straně přiléhají dvě extravilánové plochy. V celkovém součtu jednotlivých extravilánových ploch se jedná o plochu 10,622 ha. Přehled velikosti extravilánových ploch, které přímo ovlivňují řešení odvodnění v rozvojové ploše S4 je uveden v tabulce.

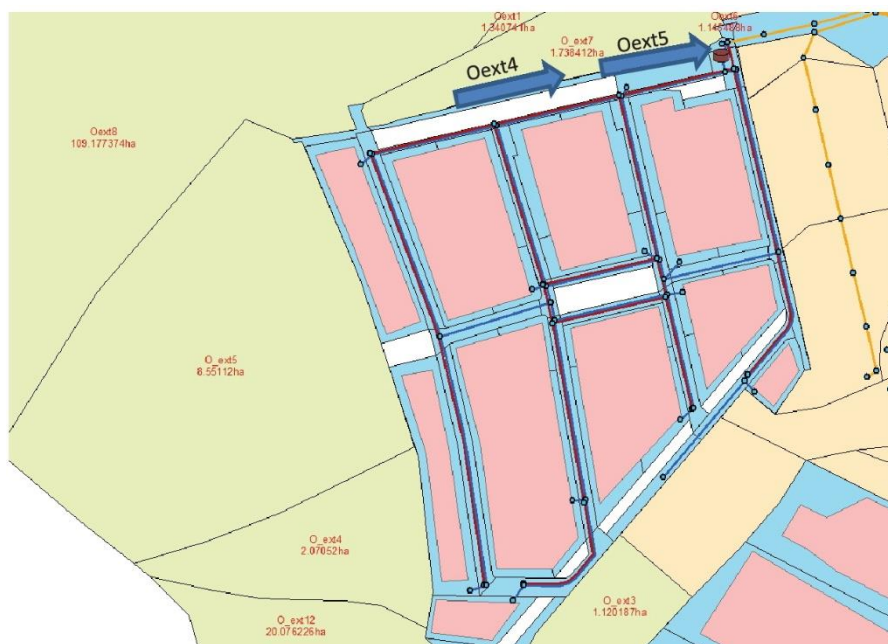
č.	Výpočetní okrsek	Plocha
	(-)	(ha)
1	Oext5	8,551
2	Oext4	2,071
Celkem		10,622

Místa nátoku extravilánových vod jsou uvedeny na Obrázku 7. Modré šipky znázorňují místa nátoku extravilánových vod na stokovou síť. Extravilánové vody z obou extravilánů natékají prostřednictvím záchytného příkopu zakončeného vtokovým objektem lapače splavenin do stávající jednotné kanalizace v ulici Alejní. Do stávajícího odtokového potrubí z lapače splavenin je potom zaústěna jak splašková tak i dešťová (odtok z RN) kanalizace navržená pro odkanalizování řešené plochy S4.

Pro účely tohoto posouzení je množství extravilánových vod pouze odhadováno, neboť nejsou známy potřebné podrobnosti pro jeho kvantitativní stanovení. Odhadovaná velikost nátoků extravilánových vod na stokovou síť je uvedena v tabulce.

č.	Výpočetní okrsek	Plocha	Odhadovaná velikost odtoku
	(-)	(ha)	(l/s)
1	Oext5	8,551	80
2	Oext4	2,071	20
Celkem		10,622	100

Obrázek 7 Místa nátoků extravilánových ploch



Závěr

Plocha územní studie S4 bude odvodněna oddílným stokovým systémem. Dešťové vody z veřejného prostoru budou odtékat bez jakékoliv regulace. Dešťové vody z prostoru pro bydlení, sport a občanskou vybavenost musí splňovat podmínku velikosti odtoku odpovídající 10 l/s ha odvodňované plochy. Odtok veškerých dešťových vod z území bude regulován na 166 l/s. V rámci posouzení byl jako regulační prvek uvažován objekt retenční nádrže o objemu 280 m³, umístěný v severovýchodní rohu řešeného území v blízkosti ulice Alejní. Splaškové vody budou prostřednictvím oddílného systému převedeny do jednotné stoky v ulici Alejní a dále k likvidaci na ČOV. Důvodem regulace odtoku z prostoru řešeného územní studií S4 je vyčerpaná průtočná kapacita úseků stokové sítě v ulici Údolní, Táborů.

Množství dešťových vod, které bylo specifikováno zadáním, nezpůsobí stávající stokové síti vážnější problém resp. stávající stoková síť navýšení dešťových z rozvojových ploch definovaných územní studií S4 bezpečně převede. Zhotovitel upozorňuje na zaústění extravilánových vod z ploch Oext5 a Oext4 do jednotné kanalizace. Při maximálním snížení okamžitého odtoku dešťových vod z území přesto dojde prostřednictvím jednotné kanalizace, k převedení „čisté“ vody na ČOV. Tento efekt není z hlediska provozu ČOV žádoucí. K úvaze je možnost hledat opatření v místě vzniku extravilánových vod, tj. ještě před vlastním nátokem na stokový systém. Vzhledem k neexistenci podrobného stanovení množství extravilánových vod, bylo toto množství odhadnuto.

Zhotovitel si dovoluje upozornit na následující skutečnosti:

- Hydraulické posouzení nezahmje změny v území způsobené rozvojem a údržbou města v období let 2010 resp. 2009 až po současnost,
- Hydraulické posouzení nezohledňuje změny stokového systému, realizované od roku 2010 resp. 2009 do současnosti,
- Množství extravilánových vod natékající na stokový systém města není podrobně specifikováno.
- Posouzení se týká pouze plochy územní studie S4 a jejího dopadu na stávající stokový systém.

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 Alejní.

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

Nové plynovodní řady budou napojeny na stávající STL v ulici Alejní a v ulici U Vodojemu. Napojení bude vedeno ve veřejných plochách komunikací a městské zeleně. 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 odzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005. 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 458/2000 Sb. je u STL plynovodních rozvodů v zástavbě 1m od vnějšího kraje potrubí.

V řešené ploše je navržen systém vytápění převážně zemním plynem. Pro mateřskou školu se předpokládá vytápění kotelnou.

Každý rodinný dům bude mít samostatnou přípojku plynu pro vytápění a vaření.

Bilance spotřeby plynu

Bilanční plocha	Počet BJ	Počet obyvatel	potřeba plynu na topení a TUV [m ³ /hod]
01 RD	20	70	20 x 3,4 = 68,0
02 RD	11	38	11 x 3,4 = 37,4
03 RD	24	84	24 x 3,4 = 81,6
04 RD	23	80	23 x 3,4 = 78,2
05 RD	24	84	24 x 3,4 = 81,6
06 RD	32	112	32 x 3,4 = 108,8
07 RD	11	38	11 x 3,4 = 37,4
08 RD	13	46	13 x 3,4 = 44,2
09 RD	3	7	3 x 3,4 = 10,2
10 MŠ	-	40 dětí	6,0
11 sport	-	4	11,0
I-O – 01,02,03,04	-	15	8,0
			1 611,80 m³/hod

Teplý zdroj ústředního topení a teplé vody je v řešené ploše možné použít alternativně. Buď zemním plynem, nebo využitím alternativních zdrojů nemající negativní vliv na životní prostředí (imisi zatížení okolního území), jako např. tepelné čerpadlo, kolektory.

Při využití alternativních zdrojů vytápění rodinných domů bude plyn využit pro vaření.

Zásobování elektrickou energií

Řešená plocha převážně rodinných domů navazuje na současné zastavěné území města a na výrobní zónu v prostoru bývalého areálu zemědělského družstva (dále ZD) řešenou územní studií S7. Návrh navazuje na řešení elektrorozvodných sítí lokality S7.

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 vedením VN 388 a VN357.

Jižním cípem řešené plochy, přes bilanční plochy 06 a 08, prochází holé volné kmenové vedení VN388, vodiče 95 AlFe. Kmenové volné vedení VN388 dále prochází areálem bývalého zemědělského družstva - plocha řešená studií S7. V této sousední ploše odbočuje z betonového odbočného stožáru č.40 volná holá odbočka Hustopeče Střední, která prochází areálem ZD.

Odbočka Hustopeče Střední dále pokračuje podél areálu bývalého ZD souběžně s ulicí Krátká. Tato část odbočky je ukončena na betonovém odbočném stožáru č. 9 odbočky Střední, poblíž ulice Javorová, před úsekovým odpínačem k distribuční TS Javorová. Odbočka Hustopeče Střední pokračuje jako volné vedení mezi ulicemi Na výsluní a Javorová a u PD č.12 přechází do kabelu.

Řešená plocha je tedy dotčena volným vedením VN a jeho ochranným pásmem dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb..

V řešené ploše se nenachází síť do 1 kV (NN).

Stávající transformační stanice v okolí lokality S4

Pracovní označení	Název		Typ stanice	Typ. výkon /kVA/
500350	Vodárna	odběratelská	venkovní betonová jednosloupová	50
702782	Vyhlídká	distribuční	bloková PET	630
500327	Javorová	distribuční	venkovní betonová dvousloupová	630

TS v areálu bývalého ZD

Pracovní označení	Název		Typ stanice	Typ. výkon /kVA/
500361	ZD	odběratelská	venkovní betonová dvousloupová	400
500344	RECOM	odběratelská	zděná městská	1000

V nejbližším okolí řešené lokality se tedy 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 stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- 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 obestavění.

Přeložka volného VN

Rozsah přeložek stávajících vedení VN bude záviset na postupu výstavby ve výrobním areálu bývalého zemědělského družstva - plocha S7.

Varianta 1

Realizace výrobních objektů v prostoru bývalého ZD, využití plochy S7, bude předcházet výstavbě v ploše S4.

Přeložka vedení VN musí být v tomto případě realizována v rozsahu řešeném v ÚS Hustopeče S7. Kmenové vedení VN388 bude na základě požadavku majitele vedení firmy EON přeloženo mimo dotčené území jako volné vedení s holými vodiči o průřezu 120 AlFe. Odbočka Hustopeče Střední z VN388 -bude přeložena do kabelu VN v úseku od kmenového vedení až po podpěrný bod (dál jen PB) č.9 ul. Javorová. Navržený typ kabelu bude 3x 240 A2XS(F)2Y nebo obdobný typ dle požadavku EON. Stávající sloupová TS ZD včetně její krátké přípojky budou přepojeny na přeložené volné kmenové vedení VN388.

Odběratelská zděná TS městského typu RECOM bude přepojena do kabelu přes kioskovou spínací stanici. Přeložené úseky volného vedení budou zrušeny. Tím bude také zrušen úsek kmenového vedení VN388 přetínající jižní část řešené plochy.

Při uvolnění celého území určeného pro výstavbu bude délka přeloženého volného kmenového vedení cca 550 m a délka trasy kabelového vedení VN cca 1,2 km.

Varianta 2

Výstavba výrobních objektů a ani přeložka volného vedení nebude realizována v době požadované realizace rodinných domů na plochách 06 a 08 v lokalitě S4.

Kmenové vedení VN388 bude přeloženo mimo dotčené území jako volné vedení s holými vodiči o průřezu 120 AlFe v úseku od dvojitého betonového výztužného stožáru č.40 až po PB č.43. Trasa přeložky odpovídá přeložce v územní studii S7, až na první rozpětí mezi PB40 a přeloženým PB41, který musí být veden v prostoru výrobního areálu. Při pokračování přeložky v souvislosti s výstavbou výrobního areálu bude tento úsek opět přeložen.

Délka přeloženého volného kmenového vedení je cca 480 m.

Podmínky přeložky stávajícího vedení VN

Přeložení volných vedení VN je podmíněno uzavřením **smlouvy o přeložce**. E.ON zajistí přeložku elektrických sítí včetně prováděcí Projektové dokumentace a projednání. Před započítím práce uhradí žadatel zálohu ve výši kalkulovaných nákladů. Po dokončení přeložky provede E.ON vyúčtování zálohy.

Přeložené energetické zařízení zůstává v majetku E.ON. a.s.

Výkonová bilance

Výhled k roku 2020

Bilanční plocha	Typ zástavby	Počet	Měrný soud příkon kW/jednotku.	P _{max} _{soud} (kW)
01	rodinné domy	20 BJ	2,8 kW/BJ	56,0
01	OV	4 zaměstnanci	5 kW/prac.	20,0
02	rodinné domy	11 BJ	2,8 kW/BJ	30,8
02	OV	4 zaměstnanci	5 kW/prac.	20,0
03	rodinné domy	24 BJ	2,8 kW/BJ	67,2
04	rodinné domy	23 BJ	2,8 kW/BJ	64,4
05	rodinné domy	24 BJ	2,8 kW/BJ	67,2
05	OV	4 zaměstnanci	5 kW/prac.	20,0
06	rodinné domy	32 BJ	2,8 kW/BJ	89,6
06	OV	4 zaměstnanci	5 kW/prac.	20,0
07	rodinné domy	11 BJ	2,8 kW/BJ	30,8
08	rodinné domy	13 BJ	2,8 kW/BJ	36,4
09	rodinné domy	3 BJ	2,8 kW/BJ	8,4
10	mateřská škola	40 dětí	15kW+0,3kW/d	27,0
11	sport a rekreace	4 zaměstnanci	5 kW/prac.	20,0
	CELKEM			557,8

Pozn.: OV - občanská vybavenost)

CELKEM P_{max}_{soud} = 557,8 kW

Zásobování elektrickou energií - návrh

Zásobování elektrickou energií zajistí nová kiosková distribuční transformační stanice umístěná v prodloužení stávající ulice Starovická v prostoru před navrženou mateřskou školou (bilanční plocha 10). TS bude napojena kabelovou smyčkou ze stávajícího kabelového vedení VN388 úsek TS Vyhlička - TS Větrná. Navržený typ kabelu bude 3x 150 A2XS(F)2Y nebo obdobný typ dle požadavku EON.

Typ stanice: kiosek, 22/0,4 kV, do výkonu 1x630 kVA.

S ohledem na rozsah řešené plochy, zabezpečení zásobování elektrickou energií a náhradního napájení je navrženo umístění druhé kioskové transformační stanice v jižní části řešené plochy. Umístění TS je navrženo v zeleném pásu před plochou sportu a rekreace. TS bude napojena kabelovou smyčkou z přeloženého volného kmenového vedení VN388 přes kabelosvodný stožár s příčným úsekovým odpínačem.

Typ stanice: kiosek, 22/0,4 kV, do výkonu 1x630 kVA .

Síť NN

Kabelový rozvod bude proveden kabely 4x 150 1-NAYY. Kabelová vedení NN budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů. Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků (v oplocení). V místech větvení sítě NN budou umístěny rozpinací skříně.

Napěťová soustava: 3 PEN, AC, 50Hz, 400/230V/TN-C
Ochrana před úrazem el. proudem: dle ČSN 33 2000-4-41

Vnější vlivy dle ČSN 33 2000-3 a ČSN 33 2000-5-51

Ukládání kabelů do země dle ČSN 33 2000 5-52. Křížení a souběhy s inženýrskými sítěmi dle ČSN 73 60 05.

Kabely budou ukládány do výkopů s pískovým ložem v hloubkách dle ČSN 33 2000 5-52 . Pod komunikacemi a ve vjezdech budou kabely uloženy do chrániček.

Podmínky připojení k elektrizační soustavě

Jsou dány Vyhláškou č.16/2016 Sb. ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

V souladu s přílohou č.6 této vyhlášky a na základě podané žádosti, na předepsaném formuláři firmy E.ON, a po uzavření "**Smlouvy o připojení** ..." mezi E.ON a odběratelem, zajistí E.ON a.s. vybudování příslušné distribuční sítě a to:

- úpravu stávajícího volného vedení VN
- kabelovou smyčku VN
- distribuční transformační stanici
- kabelovou síť NN

Poplatek za rezervaci příkonu hrazený žadatelem činí na úrovni nízkého napětí:

- | | |
|------------------------|------------|
| ▪ 3 fázového připojení | 500,-Kč/A |
| ▪ 1 fázového připojení | 200,-Kč/A. |

Vybudovaná elektrorozvodná síť je majetkem firmy E.ON.

Spoje

Sítě elektronických komunikací

Od severu vede přes řešenou plochu trasa optického kabelu firmy TeliaSonera International Carrier Czech republik a.s. V prodloužení ulice Starovické (kolem dnes jednostranné zástavby) je stávající trasa kabelu vedena mimo koridor veřejných komunikací a prostranství, a to jak ve vztahu k pozemkům stávajícím, tak i pozemkům navrhovaným. Územní studie proto navrhuje přeložení tohoto optického kabelu do volného pásu kolem stávajících zahrad rodinných domů. Tímto přeložením bude trasa stabilizovaná i vzhledem k následně probíhající výstavbě v nových plochách bydlení, včetně výstavby nové komunikace a kompletní technické infrastruktury. V prostoru nad areálem bývalého zemědělského družstva je v souladu s územní studií S7 navržena optimalizace možného budoucího přímého vedení trasy kabelu.

Také na severní straně řešené plochy je v ulici Alejní veden stávající kabel firmy Telefonica O2. Územní studie definuje na této stávající síti dva možné nápojné body pro rozšíření přístupové sítě O2. Nové kabelové trasy budou vedeny na pozemcích komunikací a prostranství místního významu kolem navrhovaných komunikací. Realizace nových tras vyplyne 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 rodinného bydlení

Počet rodinných domů:

Bilanční plocha 01 – počet rodinných domů	20
Bilanční plocha 02 – počet rodinných domů	11
Bilanční plocha 03 – počet rodinných domů	24
Bilanční plocha 04 – počet rodinných domů	23
Bilanční plocha 05 – počet rodinných domů	24
Bilanční plocha 06 – počet rodinných domů	32
Bilanční plocha 07 – počet rodinných domů	11
Bilanční plocha 08 – počet rodinných domů	13
<u>Bilanční plocha 09 – počet rodinných domů</u>	<u>3</u>
Počet rodinných domů celkem	161

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

Radiokomunikace

Řešenou plochou neprochází žádný stávající radioreleový spoj.

Elektronické komunikační zařízení MO ČR včetně ochranného pásma

Do území v rozsahu působnosti města Hustopeče zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – trasa mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

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 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 vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba a rekonstrukce VVN a VN
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem

Letecká stavba včetně ochranných pásem - OP přehledových systémů

V sektoru na území v rozsahu působnosti města Hustopeče (sektor C), lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území sektoru C může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Elektronické komunikační zařízení MO ČR včetně ochranného pásma

Do území v rozsahu působnosti města Hustopeče zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – trasa mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Venkovní vedení VN

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

Územní studie navrhuje přeložku vedení VN do kabelu. Po realizaci toho záměru nebude řešená plocha a zástavba dotčena ochranným pásmem venkovního vedení VN. 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.

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

Ochrana přírody

Řešená plocha je minimálně dotčena hranicí plochy při okraji lesa s podmíněným využíváním.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní studie Hustopeče S4 nevyvolává potřebu vymezovat na úrovni územní studie Návrh veřejně prospěšných staveb (na úrovni studie bez legislativní opory).

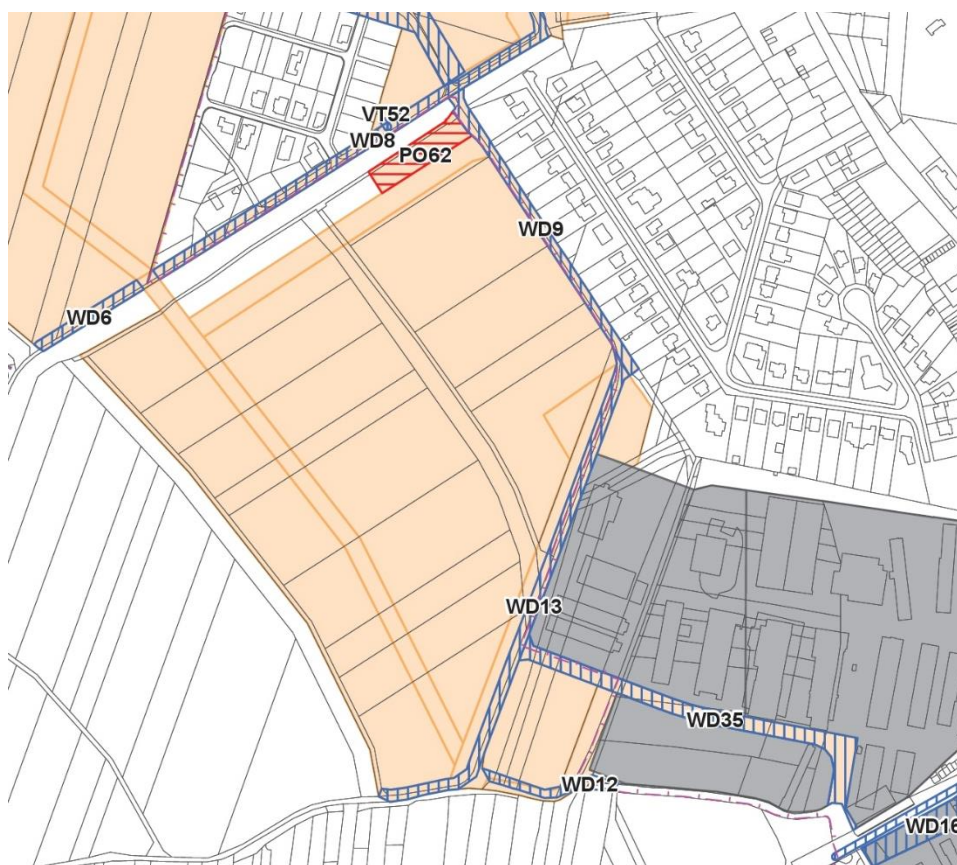
V případě potřeby vymezení dalších veřejně prospěšných staveb nad rámec platného územního plánu, je nutno:

- na základě aktualizace územní studie tyto veřejně prospěšné stavby vymezit a formou Změny zapracovat do Územního plánu Hustopeče.

Veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem Hustopeče

V řešené ploše jsou územním plánem (právní stav 2016) vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Označení	Název	Identifikace ploch
WD9	Místní komunikace	Z40/DS
WD13	Místní komunikace	Z44/DS



VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní studie Hustopeče S4 nevyvolává potřebu vymezovat na úrovni územní studie Návrh Veřejně prospěšných staveb (na úrovni studie bez legislativní opory).

V případě potřeby vymezení dalších veřejně prospěšných staveb nad rámec platného územního plánu, je nutno:

- na základě aktualizace územní studie tyto veřejně prospěšné stavby vymezit a formou Změny zapracovat do Územního plánu Hustopeče.

Veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem Hustopeče

V řešené ploše jsou územním plánem (právní stav 2016) vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo s určením, v čí prospěch ho lze uplatnit.

Označení	Název	Identifikace ploch	Parcelní čísla	Ve prospěch
PO62	Občanská vybavenost	Z62/OV	4544/26	Město Hustopeče

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 podmiňující investice technické infrastruktury (přeložka kmenového vzdušného vedení VN) pro zajištění výstavby nových objektů v navrhovaných plochách bydlení v rodinných domech.

Stavební celky vymezené územní studií

- 1 – Dostavba stávající zástavby od ulice Alejní
- 2 – Nová městská čtvrť
- 3 – Dostavba nové městské čtvrti s jižním dopravním napojením



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 kompletní úprava stávajícího veřejného dopravního koridoru, včetně realizace komplexní technické infrastruktury v dimenzích zajišťující další rozvoj v celé řešené ploše.

2. Etapa

Etapa předpokládá kompletní výstavbu stavebního celku **2**. Výstavba bude logicky postupovat od nově vybudované obslužné komunikace napojené na ulici V Aleji. Pro vlastní výstavbu může být využíváno stávající napojení z jihu od silnice II. třídy.

Realizována bude výstavba podstatné části nové městské čtvrti s převažujícím bydlením v rodinných domech, včetně nového parkového (relaxačního) náměstí.

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 V Aleji. Zahájení výstavby je dále podmíněno realizací přeložky hlavního přívodného vodovodního řadu, realizací automatické tlakové stanice pro zásobení vodou a realizací dešťové retenční nádrže.

3. Etapa

Za poslední etapizaci výstavby lze předpokládat realizaci stavebního celku **3**. Poslední etapa výstavby v řešené ploše představuje zároveň přípravu na další rozvoj města v navazujících plochách severním směrem.

Pro poslední etapu výstavby v řešené ploše je nutná realizace místní komunikace nově napojující novou městskou čtvrť se silnicí II. třídy (ve výhledu zajišťující napojení celého severozápadního segmentu města na krajské komunikace).

Napojení TI na celoměstské systémy. Kanalizační systémy a vodovodní systémy jsou již připraveny v rámci realizace 1 a 2 stavebního celku.

Pro „uvolnění“ území od limitu vyvolaného stávajícím vzdušným vedením VN je pro 3. etapu nutno vybudovat přeložku vzdušného kmenového vedení VN. Vhodná je koordinace této přeložky společně s rozvojovými záměry na území bývalého zemědělského družstva.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKO-EKONOMICKÉ 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 rodinných domech - návrh	B-R	93 863	
pozemky bydlení - celkem	B	93 863	56,6%
pozemky bydlení v rodinných domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BR	9 229	
pozemky bydlení s polyfunkčním využitím - celkem	S	9 229	5,6%
pozemky občanského vybavení - veřejného – školství - návrh	O-S	1 518	
pozemky občanského vybavení veřejného- celkem	O	1 518	0,9%
pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity - návrh	C-S	3 379	
pozemky občanského vybavení - celkem	C	3 379	2,0%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	32 043	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem	A	32 043	19,3%
pozemky městské zeleně - zeleň pobytová - návrh	Z-O	11 525	
pozemky městské zeleně - zeleň izolační - návrh	Z-I	7 016	
pozemky krajinné zeleně - stav	Z-K	7 347	
pozemky zeleně -celkem	Z	25 888	15,6%
CELKEM		165 920	100 %

Bilanční schéma využití pozemků



Celková bilance kapacitního zatížení

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešené plochy. **Východiskem pro kapacitní zatížení jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání.**

Základní vazba mezi grafickou částí dokumentace a tabulkami bilancí je dána identifikátorem pozemku (vymezených pozemků s jednotnou funkční charakteristikou).

Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z těchto předpokladů

*Užitková plocha bytu = HPP x 0,75
(HPP – hrubá podlažní plocha)*

Průměrná velikost bytu v rodinných domech cca = 180 m²

1 BJ v rodinném domě – 3,5 obyvatel

Bilance kapacitního zatížení dopravy v klidu vychází z těchto předpokladů

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.

identifikátor pozemku	Bilanční celek	Funkční využití pozemků	výpočet					odborný odhad zatížení pozemku						
			kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku m ²	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
001	01	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	6 813	0,2	1 363	2	2 726	25	87	40	4	50	8
002		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	5 036	0,2	1 007	2	2 014						
013		pozemky bydlení v rodinných domech s polyfun. využitím – návrh	S-BR	2 372	0,5	1 186	2	2 372						
003	02	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	5 188	0,2	1 038	2	2 076	14	49	40	4	28	5
014		pozemky bydlení v rodinných domech s polyfun. využitím – návrh	S-BR	2 350	0,5	1 175	2	2 350						
005	03	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	10 006	0,2	2 001	2	4 002	26	91			52	9
008		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3 694	0,3	1 108	2	2 216						
006	04	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	10 330	0,2	2 066	2	4 132	26	91			52	9
007		pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3 680	0,3	1 104	2	2 208						
009	05	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	13 385	0,2	2 677	2	5 354	27	94	40	4	54	9
015		pozemky bydlení v rodinných domech s polyfun. využitím – návrh	S-BR	2 325	0,5	1 163	2	2 326						
010	06	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	17 150	0,2	3 430	2	6 860	33	115	40	4	66	11
016		pozemky bydlení v rodinných domech s polyfun. využitím – návrh	S-BR	2 182	0,5	1 091	2	2 182						
011	07	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	8 273	0,2	1 655	2	3 310	13	45			26	4
012	08	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	8 455	0,2	1 691	2	3 382	14	49			28	5
04	09	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	1 853	0,3	556	2	1 112	4	14			8	1

identifikátor pozemku	Bilanční celek	Funkční využití pozemků	výpočet					odborný odhad zatížení pozemku							
			kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosazitelná zastavitelnost pro HS pozemku m ²	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosazitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku	
017	10	pozemky občanského vybavení veřejného – školství - návrh	O-S	1 518			2				40	5		5	
018	11	pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity - návrh	C-S	3 379			2				20	4		12	
		CELKEM		107 989						182	635	220	25	364	78

Pozn.: Tabulka dokládá dosažitelné zatížení území při maximálním využití přípustných regulativů. Toto zatížení je pouze teoretické.

Ve studii bylo využito zatížení, které odpovídá navržené reálné struktuře zástavby:

Celkem počet BJ

161 BJ

Celkem počet obyvatel

564 obyvatel

Část B

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových pěších komunikací.

Územní studie navrhuje trasy požadovaných pěších průchodů územím mimo pozemky komunikací a prostranství místního významu.

Technická infrastruktura - zásobování vodou

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích městské zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, automatické tlakové stanice (ATS), podzemních a nadzemních hydrantů.

Technická infrastruktura – odkanalizování – dešťová kanalizace

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích městské zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové dešťové kanalizace, dešťových retenčních nádrží a dešťových zdrží.

Technická infrastruktura – odkanalizování – splašková kanalizace

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové splaškové kanalizace.

Technická infrastruktura – zásobení plynem

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových STL plynovodů.

Technická infrastruktura – zásobení teplem

Řešená plocha bude pro vytápění zásobena plynem. Možné je využití alternativních zdrojů vytápění, nemající negativní vliv na životní prostředí (imisi zatížení okolního území).

Technická infrastruktura – zásobení elektrickou energií

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií, pozemků veřejné městské zeleně a vymezeného koridoru přes pozemky mimo řešenou plochu jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelového elektrického vedení 22 kV, které zajistí obsluhu řešené plochy elektrickou energií.

Územní studie navrhuje v řešené ploše na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích veřejné městské zeleně umístění nových distribučních transformačních stanic.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových distribučních kabelů zásobování elektrickou energií. Nové rozvody vzdušným vedením, ani zavěšenými kabely se nepřipouští.

Technická infrastruktura – spoje

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích městské zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelovodů a kabelové sítě sdělovacích a datových systémů, napojených na stávající systémy.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Všechny stavby vybavené vodovodem a které jsou zdrojem odpadních vod, budou připojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

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 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 umožňuje využití pozemků pro doprovodnou zeleň.

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 rodinných domech
- pozemky bydlení v rodinných 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
- pozemky krajinné zeleně

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 vyznačeny v „HLAVNÍM VÝKRESU – návrh využití území“.

Územní studie navrhuje regulační podmínky pro vymezené pozemky

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 se navrhuje 1 000 m². Vzhledem k předpokládané potřebě atypického využití pozemků přiléhajícím k pozemkům městské zeleně ZO, se v plochách - identifikátor pozemku 003, 006, 010 - navrhuje přípustnost velikosti těchto přiléhajících pozemků pro výstavbu rodinného domu nad 1 000 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 a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Dešťové vody 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, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch.

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,
- 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 stavby na oploceném pozemku a jejího okolí,
- charakter zástavby je dán kódem navrhuje typ zástavby.

Další podmínky využití pozemků:

- nejpozději v rámci územního řízení musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby, případně ze stacionárních zdrojů hluku (areál bývalého zemědělského družstva) nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostoty staveb, popř. budou navržena reálná protihluková opatření.

POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH S POLYFUNKČNÍM VYUŽITÍM (S-BR)***Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků především pro bydlení v rodinných domech. Možné je polyfunkční využití objektů při zachování funkce bydlení (dle § 2 vyhlášky č. 501/2006). V objektu a na pozemku mohou být doplňkově umístěny pouze funkce, které jsou slučitelné s funkcí bydlení. Déle se připouští využití části pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky). Maximální velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu s polyfunkčním využitím je 1 600 m².

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

Každý stavební pozemek pro rodinné domy s polyfunkčním využitím bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů s polyfunkčním využitím budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita je navržena na dvě stání pro jednu bytovou jednotku. Zbývající počet odstavných a parkovacích stání pro návštěvníky a zaměstnance 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 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***Připustné využití:***

- stavby pro bydlení v rodinných domech s polyfunkčním využitím (hlavní stavba),
- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba),
- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch.

Podmíněně připustné využití:

- integrované vybavení - stravovací zařízení, obchod a služby
za podmínky:
 - bude součástí hlavní stavby, s hrubou podlažní plochou do 200m²
 - jsou slučitelné s bydlením

Nepřipustné 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 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,
- výška ostatních staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží,
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí,
- 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 stacionárních zdrojů hluku nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostoty staveb, popř. budou navržena reálná protihluková opatření.

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉHO ŠKOLSTVÍ (O-S)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pouze 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 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 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.

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 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 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,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- 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 veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně - 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 funkcí 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 funkcí, 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 stanoveny.

**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, 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 stanoveny.

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, 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 stanoveny.

POZEMKY KRAJINNÉ ZELENĚ (Z-K)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro zeleň s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí. Možné je doplňkové využití pro zařízení související s péčí o krajinu, její ochrannou a potřebnou rekultivaci. Pozemky krajinné zeleně umožňující relaxační pobyt v krajině. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby nezbytné technické infrastruktury.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby související s péčí o krajinu, její ochranou a rekultivačními zásahy do území.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby 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.

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. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a územní studií definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

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

Úsek vjezdů

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

Trasa pěšího průchodu pozemky

Navrhuje trasu požadovaného pěšího průchodu přes pozemky. Nenavrhuje se na pozemcích komunikací a prostranství místního významu.

Retenční nádrž dešťové kanalizace

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

Automatická tlaková stanice

Navrhuje požadavek na umístění zařízení zásobení vodou – ATS.

Nadzemní hydrant

Navrhuje požadavek na umístění zařízení zásobení vodou – nadzemního hydrantu.

Transformační stanice

Navrhuje požadavek na umístění distribuční transformační stanice.

Stanoviště nádob na separovaný odpad

Navrhuje požadavek na umístění nádob na separovaný odpad.

Stromořadí

Navrhuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

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 zastavěné plochy všech staveb na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

V případě využití pozemku pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu (v rámci přípustnosti regulačních podmínek) je míra zastavění pozemku pro všechny stavby dána §21 odst. 3 bod a) Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Ve výkladu podmínek územní studie je hodnota míry zastavění pro všechny stavby v tomto případě 0,6.

Výška zástavby

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.

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

Typ zastřešení

Navrhuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

p - ploché zastřešení

a - typ zastřešení není stanoven

Rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace

Čára, která definuje rozhraní mezi pozemky s jednotným funkčním využitím, ale rozdílnou prostorovou regulací.

Výklad pojmů

Hlavní stavba

stavební pozemky

stavby určené pro převažující funkční využití.

Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

Podkroví

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

Hrubá podlažní plocha

půdorysná plocha, včetně stavebních konstrukcí, využitá pro konkrétní funkci.

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

Vybrané podmiňující investice technické infrastruktury

Orientační propočet je zpracován pro vybrané podmiňující investice technické infrastruktury podstatné pro výstavbu v řešené ploše. Kalkulované ceny jsou uváděny bez DPH.



Propočet investičních nákladů

Přeložka kmenového vedení VN – varianta 1	4 000 000,-Kč
Přeložka kmenového vedení VN – varianta 2	1 300 000,-Kč
Přeložka hlavního přívodního vodovodního řádu	5 500 000,-Kč
Vodovod – automatická tlaková stanice (ATS)	2 800 000,-Kč
Dešťová retenční nádrž	2 640 000,-Kč

Vybrané investiční náklady na realizaci dopravní a technické infrastruktury

Orientační propočet je zpracován pro vybrané investice dopravní a technické infrastruktury v řešené ploše. Kalkulované ceny jsou uváděny bez DPH.

Doprava

Odhad nákladů je vztažen pouze na základní dopravní systém obslužných komunikací zajišťující obsluhu řešené zástavby a její napojení na městské komunikace. Z této základní dopravní kostry je pak navrženo napojení obytných zón zajišťujících vlastní obsluhu rodinných domů.

Propočet investičních nákladů

	jednotka (m ²)	cena za jednotku (Kč)	cena
obslužné komunikace	3 100	3 000	9 300 000,-Kč
CELKEM			9 300 000,-Kč

Kanalizace

Propočet investičních nákladů

	jednotka (m, m ³)	cena za jednotku (Kč)	cena
kanalizace splašková - DN 300mm	2 137	9 250	19 767 000,-Kč
dešťová kanalizace pro veřejnou potřebu - DN 300 - 400mm	2 312	9 800	22 658 000,-Kč
dešťová retenční nádrž	220	12 000	2 640 000,-Kč
CELKEM			45 065 000,-Kč

Pozn.: bez podmiňujících investic na stávající kanalizaci, podkladem pro stanovení cen byl ceník ÚÚR Brno- ceny dopravní a technické infrastruktury

Vodovod

Odhad nákladů vychází z předpokladu, že pro výstavbu vodovodu bude použito materiálu HD PE 100 RC SDR 11 a to v nezastavěném území (pažená rýha). Přeložka hlavního řádu do vodojemu Hustopeče je navržena z materiálu tvárná litina. Odhad nákladů je proveden dle Průměrných cen dopravní a technické infrastruktury (www.mmr.cz). Pro profil DN 350 byla cena spočítána extrapolací. V ceně nejsou započítány přípojky vody a případné náklady za výkup pozemků nebo zřízení služebnosti (věcného břemene). Odhad ceny ATS byl stanoven na základě skutečné ceny ATS s podobným výkonem a vybavením na vodovodní síti města Kuřimi.

Propočet investičních nákladů

	jednotka (m, ks)	cena za jednotku (Kč)	cena
přeložka hlavního přívodného vodovodního řádu – DN 350mm	550	10 000	5 500 000,-Kč
vodovodní řady	1 935	2 620	5 070 000,-Kč
ATS	1	2 800 000	2 800 000,-Kč
CELKEM			13 370 000,-Kč

Vodovodní řady včetně ATS a přeložky hlavního přívodného řádu do vodojemu Hustopeče lze vybudovat přibližně za 13,5 mil. Kč. Cena se může lišit v závislosti na použitém materiálu a geologických podmínkách. V případě, že

vodovod nebude předán do majetku města Hustopeče, je nutné vybudovat v místech napojení předávací místa vodoměrné šachty včetně příslušného vstrojení a fakturačních vodoměrů. Jedná se o 2 ks šachet v ceně celkem cca 500 tis. Kč.

Elektro

Přeložka stávajícího vedení VN

Přeložení volných vedení VN je podmíněno uzavřením *Smlouvy o přeložce* mezi E.ON a žadatelem. Před započítáním práce uhradí žadatel zálohu ve výši kalkulovaných nákladů. Po dokončení přeložky provede E.ON vyúčtování zálohy.

Propočet nákladů na přeložku byl zpracován dle obdobných staveb na základě měrných nákladů v cenové úrovni za předchozí období. Tento propočet je pouze orientační a není pro EON závazný.

Propočet investičních nákladů – varianta 1

volné vedení VN – cca 550 m	4 000 000,-Kč
kabel VN – cca 1 200 m	
spínací stanice	
CELKEM	4 000 000,-Kč

Propočet investičních nákladů – varianta 2

volné vedení VN cca 480 m	1 300 000,-Kč
CELKEM	1 300 000,-Kč

Připojení k elektrizační soustavě a vybudování elektrorozvodných sítí

Výstavbu nových elektrických sítí NN a VN zajistí E.ON na základě *Smlouvy o připojení* uzavřené mezi E.ON a investorem zástavby.

Veškeré investiční náklady na vybudování sítě VN a NN hradí majitel elektrické sítě tj. E.ON a.s.

Investor hradí „Měrný podíl žadatele o připojení na oprávněných nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného příkonu a výkonu“.

Výše podílu pro distribuční soustavu NN:

- 3 fázové připojení činí 500 Kč/A
- 1 fázové připojení činí 200 Kč/A

SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Grafické podklady

- Katastrální mapa (ČZÚK 2016 - *.dgn)
- Ortofotomapa (Geodis 2012 - *.tif)
- Mapa řešeného území s výškopisem v m. 1:5000 - (GEODIS *.dgn)

Územně plánovací dokumentace

- Územní plán Hustopeče
Právní stav po Změně č.1, 09/2016

Územně plánovací podklady

- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Hustopeče
Úplná aktualizace 2014, doplněná aktualizace 2015 a 2016

Ostatní podklady

- Urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“
Vítězný návrh, 2014
- Generel Hustopeče – Břeclavsko – rekonstrukce vodohospodářské infrastruktury v povodí Dyje
2010
- Územní studie – Hustopeče S4 „Posouzení stávajícího stokového systému“, AQUA PROCON s.r.o.,
12/2016

