

O B S A H

A TEXTOVÁ ČÁST

1. **Úvod a identifikační údaje**
2. **Vymezení řešeného území**
3. **Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů**
4. **Podmínky prostorové pro vymezení a využití pozemků**
5. **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**
6. **Řešení technické infrastruktury**
7. **Zdůvodnění zvoleného řešení**
8. **Majetkové poměry v území řešeném ÚS, seznam vlastníků dotčených pozemků**

B VÝKRESOVÁ ČÁST

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Stávající stav území | 1 : 1000 |
| 2 | Návrh zástavby a vazby na okolí | |
| | Situace zástavby | 1 : 500 |
| 3 | Prostorové možnosti a objemy jednotlivých staveb | 1 : 500 |

Územní studie – lokalita HABROVÁ SEČ – Břeclav

Místo Břeclav, městská část Charvátská Nová Ves – lokalita Habrová Seč, k.ú. Charvátská Nová Ves

Pořizovatel Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení územního plánování

Objednatel Město Břeclav, nám. T.G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav

Zpracovatel Ing.arch. Petr Ryšavý , ATELIER AR – PROJEKCE
616 00 Brno – Kvapilova 6, IČO 13037013
ČKA č. 932



O B S A H

A TEXTOVÁ ČÁST

- 1. Úvod a identifikační údaje**
- 2. Vymezení řešeného území**
- 3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů**
- 4. Podmínky prostorové pro vymezení a využití pozemků**
- A A1 Veřejné prostranství**
- A2 Dopravní prostor**
- A3 Prostor pro odstavná stání**
- B Plochy pro výstavbu rodinných domů**
- 5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**
- 6. Řešení technické infrastruktury**
- 7. Zdůvodnění zvoleného řešení**
- 8. Majetkové poměry v území řešeném ÚS, seznam vlastníků dotčených pozemků**

A TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název	Územní studie – lokalita HABROVÁ SEČ – Břeclav
Místo	Břeclav, městská část Charvátská Nová Ves – lokalita Habrová Seč, k.ú. Charvátská Nová Ves
Objednatel	Město Břeclav, nám. T.G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav
Pořizovatel	Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení územního plánování
Zpracovatel	Ing.arch. Petr Ryšavý , ATELIER AR – PROJEKCE 616 00 Brno – Kvapilova 6, IČO 13037013 ČKA č. 932

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zájmové území se nachází v západní části města, poblíž hranice městských částí Poštorná a Charvátská Nová Ves, západně od sídliště Na Valtické, severně od silnice z Břeclavi do Valtic.

Řešená plocha je vymezena ze severu obytnou zástavbou rodinných domů, z východu železniční tratí z Břeclavi do Lednice a zemědělskými pozemky, z jihu hlavní silnicí Valtice - Břeclav a ze západní strany pak lesem. V současné době jsou předmětné pozemky využívány jako zahrady. Zájmové území je přístupné po místních obslužných komunikacích.

**Informace o pozemcích pro výstavbu :
viz bod 8 – Majetkové poměry v území řešeném ÚS**

3. VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA ÚP A ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Pozemky uvažované pro výstavbu jsou platným územním plánem určeny k bydlení. Konkrétně se jedná o lokalitu určenou pro bydlení v rodinných domech nízkopodlažního, městského charakteru. V platném územním plánu Břeclav / nabyt účinnosti dne 9. 6. 2017 / je využití zastavitelné plochy ve výkresu základního členění území označené S 3f, nacházející se v katastrálním území Charvátská Nová Ves.

Rozčlenění zóny :

- při jižní části - komunikaci Valtice – Břeclav – plocha zeleně ZS – 07**
- při jihovýchodní části – plocha smíšená obytná S – neuvažuje se, stávající funkce**
- vnitřní plocha – plocha pro bydlení BV - 08 / zastavitelnost 50 %, hladina zástavby – max. 1 plné nadzemní podlaží /**

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉ PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Uvažované pozemky pro komplexní výstavbu rodinných domů lze rozdělit plošně na :

A

A1 – Veřejné prostranství , je rozděleno na :

*- zelený pás, sousedící s parcelami pro výstavbu v šířce 2,3 a 2,2 m
Zde jsou umístěny hlavní řády inženýrských sítí :*

- vodovod*
- sdělovací trasy*
- el.kabely NN*
- komunikace v šířce 3,5 a 5,5 m*
- prostor pro odstavná stání v šířce dle typu stání*

- vzdálenost veřejného prostranství – hrana objektu RD :

- 7 m*
- 6 m*
- 5,5 m*
- 5 m*
- dle grafické části této územní studie*

Dále je zde umístěno veřejné osvětlení, min. 0,5 m od dopravního prostoru.

Navržené vzdálenosti při souběhu podzemních sítí dle ČSN 73 6005 :

Silové kabely NN do 1 kV - vodovodní potrubí	0,4 m
Sdělovací kabely - vodovodní potrubí	0,4 m

Kanalizace je umístěna v ose komunikace

A2 - Dopravní prostor je navržen v šířce 5,5 m a 3,5 m

Dopravní prostor je vytvořen z vozovky tl. 500 mm s povrchem z betonové dlažby. Ve vozovce je umístěn hlavní řád kanalizace jednotné.

Intenzita dopravy v lokalitě se předpokládá velmi nízká, a to cca 120-ti vozidel v obou směrech za 24 hodin. Maximální povolená rychlost je uvažována 30 km/hod, dále musí být použito prvků pro zklidnění dopravy, např. v podobě vyvýšeného prahu s dlážděným povrchem.

Uprostřed lokality je navržena zastávka městské hromadné dopravy v obou směrech. Konečné technické a materiálové řešení zastávky MHD a komunikací pro motorová vozidla bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

- **Typy rodinných domů**
 - volně stojící 28 RD
 - řadové 19 RD
 - dvojdomek 7 RD / celkem 14 RD /

Všechny objekty jsou dispozičně s přízemím a obytným podkrovím.

Celkem 61 RD

6. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dosavadní vodovodní a kanalizační síť se nachází na jeho východním okraji, stejně jako dopravní připojení, elektrická distribuční rozvodná síť a veřejné osvětlení. Síť uličních plynovodů do zájmového území se neuvažuje.

Kanalizace, splašková, dešťová

Kanalizace je navržena, vzhledem k charakteru kanalizační sítě v lokalitě, jako jednotná. Bude odvádět zejména splaškové odpadní vody z uvažované zástavby a dešťové vody z veřejných ploch. Dešťové vody ze střech, navrhovaných rodinných domů, musí být likvidovány především na pozemku, a to vsakem. Pokud se projeví tento způsob, vzhledem ke geologickým poměrům v lokalitě jako nemožný, je nutné, v rámci navrhovaných objektů pro bydlení, řešit likvidaci dešťové vody jejím zpětným využitím pro zálivku zeleně na pozemku, popřípadě pro potřebu rodinného domu. Přebytečnou dešťovou vodu pak prakticky v krajním případě vypouštět do kanalizace. Hlavní kanalizační řád je systém gravitační o profilu DN 300 . Jako materiálu je navrženo polypropylénové potrubí o kruhové tuhosti SN88, žebrované konstrukce s plným žebrem. Na potrubí budou osazeny vstupní šachty DN 1000.

Konečné technické a materiálové řešení kanalizace bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Množství splaškových vod pro 1 rodinný dům v lokalitě :

- průměrné množství = 140 m³/rok = 0,384 m³/den = 0,005 l/s
- maximální denní množství = 0,576 m³/den = 25 l/hod
- výpočtový průtok/ ČSN 75 6760 = 2,5 l/s

Množství dešťových vod při průměrné ploše střechy 130 m² :

- $Q = 0,9 \times 0,0130 \text{ ha} \times 161 \text{ l/s} = 1,71 \text{ l/s}$

Návrh nádrže pro dešťovou vodu a vsak

Povolený odtok – koeficient odtoku = 0,43 , pozemek = 370 m²

- $Q = 0,43 \times 0,0370 \text{ ha} \times 161 \text{ l/s} = 2,56 \text{ l/s}$

Nádrž na dešťovou vodu bude plastová, samonosná, osazená na betonovou podkladní desku. Užitečný objem nádrže bude v průměru dle typu domu cca 15,64 m³.

- Horní část na výšku 600 mm – objem 5,52 m³ pro akumulaci**
- Spodní část , výška 1100 mm, objem 10,12 m³ pro využití.**

Z nádrže bude proveden přepad do vsakovacího tunelu AS KRECHT T 1600 – plocha pro vsak 2,9 m², akumulace 1,6 m³. Akumulace celkem 1,6 + 5,52 = 7,12 m³.

Vody z komunikací

Vody z veřejné, místní obslužné komunikace budou částečně vsakovat. Komunikace musí být materiálově řešena tak, aby odtokový součinitel byl co nejmenší. To znamená, že je nutné použít zejména dlažbu bez zálivky spar. Bude nutné dále odvádět dešťové vody do kanalizace. Hydrologické údaje a výpočet množství srážkových vod z veřejných ploch bude dále upřesněn při projektu komunikací.

Vodovod

Je navrženo vybudování nového vodovodního řádu s technicky možným místem připojení, na rozvodnou vodovodní síť na východní okraji lokality. Jedná se o připojení na dosavadní vodovodní řád z trub PE 110 mm. Jako materiálu pro nově navrhovaný vodovod je navržen PE 100 o profilu 90 mm. Poslední přípojku je nutno provést min. 5 m od koncového hydrantu z důvodu zachování kvality dodávané vody.

Konečné technické a materiálové řešení vodovodu bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Potřeba vody pro 1 rodinný dům :

- vyhláška č. 48/2014 – bydlení – 35 m³/os/rok, rodinný dům je počítán pro 4 osoby**
- průměrná potřeba vody 140 m³/rok = 384 l/den = 0,005 l/s**
- maximální denní potřeba vody 1,5 x = 576 l/den = 0,007 l/s**
- výpočtový průtok dle ČSN 75 5455 = 0,61 l/s**
- potřeba teplé vody 60 l/os/den = 240 l/den**

Veřejné osvětlení

Jako součást uvažované výstavby je navrženo i veřejné osvětlení. Bude umístěno po levé straně komunikace, mezi navrhovanými odstavními stáními a soukromým pozemkem a to na severní straně lokality. Ostatní část lokality bude řešena s umístěním min. 0,5 m od chodníku.

Konečné technické a materiálové řešení veřejného osvětlení bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Elektro

Dokumentace řeší umístění v uličním prostoru a to umístění rozvaděčů pro každý rodinný dům v budoucím oplocení a na vlastním domě.

Konečné technické a materiálové řešení elektrických rozvodů bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Charakteristika připojení pro 1 rodinný dům

Místem připojení k distribuční soustavě bude kabelová skříň SS 200 , umístěná na hranici parcely. Zařízení nového uživatele bude začínat hlavním domovním vedením směrem od jisticích prvků v kabelové skříni SS200 provozovatele DS k elektroměrovému rozvaděči majitele.

- jmenovitá hodnota hlavního jističe před elektroměrem v A :
 stávající hodnota : 3 x 25 A
- charakteristika jističe : typ B
- napěťová úroveň : NN 0,4 kV
- typ sítě : TN-C
- typ odběru : NN domácnost – trvalé připojení
- charakteristika odběru : T4
- celkový instalovaný příkon pro 1 objekt : 20 kW

- osvětlení	3 kW
- standardní spotřebiče	5 kW
- ohřev vody – akumulární	3 kW
- elektrické vaření – 3 fázové	4 kW
- elektrické vytápění – přímotopné	5 kW

- typ měření odběru elektriny – přímé, typ C

Plyn

Tato studie se zavedením plynovodních rozvodů v předmětné lokalitě neuvažuje. Nicméně plynovodní rozvody jsou možné v uličním prostoru. Konečné technické a materiálové řešení plynovodu bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace

Telekomunikační trasy

Dokumentace řeší umístění v uličním prostoru.

7. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

Jedná se o lokalitu, která je z technického hlediska výstavby dopravní a technické infrastruktury řešitelná bez vážných problémů.

Veřejné prostranství je přiměřené svoji šířkou a skladbou na zelený pás, dopravní prostor, prostor pro odstavná stání. Komunikace je řešena jako jednopruhová, místní, nebo dvoupruhová, místní. Uprostřed lokality je zastávka městské hromadné dopravy v obou směrech.

Středová část lokality je objízdná po dvoupruhové komunikaci s možností výjezdu na stávající komunikaci na východní straně lokality.

Ve středové části lokality je dále prostor pro zeleň, hřiště, odpočinkovou zónu. Tato část je přístupná ze všech míst lokality spojovacím chodníkem. Rozdělení parcel bylo provedeno tak, aby plocha pro výstavbu byla přiměřená a to nejenom plošně, ale i následně prodejně.

V severní části lokality jsou umístěny rodinné domy s pultovou střechou, či dvojdomky se sedlovou střechou. V části jižní, tj. u komunikace Valtice – Břeclav jsou umístěny domy volně stojící a domy řadové. Střed lokality je zvolen pro domy řadové a volně stojící.

Veřejná prostranství

Pro plochy veřejného prostranství vymezuje územní studie plochy o velikosti 3055 m². Je splněn požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství / dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. / tj. nejméně 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a nebo smíšené obytné / bez započtení plochy pozemních komunikací /.

Výtah z textové části ÚP Břeclav:

BV - Plochy bydlení
HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ: Plochy bydlení jsou vymezeny k zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Plochy bydlení zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. pozemky bytových domů, rodinných domů, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství apod.).
PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ: Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře do 1000 m ²). Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (například: rodinné a bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, místní komunikace, pěší cesty, stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování, ubytovací a sociální služby, řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na

základě hygienických předpisů, zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže.) Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umísťována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým nad běžně přípustnou míru, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou. Využití ploch BV je podmíněno vymezením dostatečného prostoru pro pásy zeleně (min. šířka 2 m) podél komunikací v lokalitách nových bytových zástaveb. V plochách označených/BD budou prioritně umísťovány bytové domy. Součástí ploch bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy. Podmínkou využití plochy BV-37/Pe je získání stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Zastavitelnost

Součet veškerých přípustně zastavitelných ploch novou výstavbou v rozvojových lokalitách (včetně hlavní stavby a staveb vedlejších např. přístřešků, teras, bazénů apod.) bude činit maximálně stanovený procentní podíl (viz následující tabulku) z ploch pozemků, na kterých je stavba umísťována a pozemků souvisejících se stavbou tak, že spolu vytvářejí logicky vymezenou a provozně propojenou funkční jednotku. Pokud má být pro umísťovanou stavbu využíván související pozemek, který je nebo má být souvisejícím pozemkem pro další funkční jednotky, posouzení zastavitelnosti musí být provedeno společně pro všechny funkční jednotky v daném stavebním souboru.

tab 1. Zastavitelnost

Funkční využití rozvojových ploch	Zastavitelnost
	%
Plochy bydlení	50
Plochy rekreace hromadné	30
Plochy rekreace specifické	50
Plochy rekreace individuální	20
Plochy smíšené obytné	50
Plochy smíšené výrobní	70
Plochy technické infrastruktury	100
Plochy občanského vybavení	70
Plochy dopravní infrastruktury	100
Plochy veřejných prostranství	100
Plochy zeleně - zeleň sídelní	30
Plochy těžby	100
Plochy specifické	50
Plochy specifické – farmy – plocha SF-01	25

V platném ÚP Břeclav je pro předmětnou lokalitu stanovena hladina zástavby s maximálním počtem 1 plného nadzemního podlaží.

V textové části ÚP Břeclav jsou mimo jiné definovány:

Podlaží nadzemní	podlaží se považuje za nadzemní, pokud alespoň ½ obrysu vnějšího líce obvodové konstrukce ve výšce 1,5 m nad úrovní podlahy je nad úrovní přilehlého terénu.
Podlaží plné	podlaží se považuje za plné, pokud plocha, vymezená vnějším lícem obvodové konstrukce ve výšce 1 m nad úrovní podlahy, je nejméně 90% zastavěné plochy budovy vymezené svislým průmětem vnějšího líce obvodové konstrukce na styku s přilehlým terénem.
Podkroví	standardně přístupný prostor určený k běžnému užívání, jehož strop je tvořen konstrukcí sklonité střechy a zpravidla vytváří nejvyšší podlaží budovy. Podkroví není plné podlaží, pokud plocha, vymezená vnějším lícem obvodové konstrukce ve výšce 1 m nad úrovní podlahy, není větší, než zastavěná plocha budovy vymezená svislým průmětem vnějšího líce obvodové konstrukce na styku s přilehlým terénem a současně, pokud je nad nejméně ½ podlahové plochy světla výška místností nižší než 2,6 m.

8. MAJETKOVÉ POMĚRY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ÚS

SEZNAM VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH POZEMKŮ

***p.č.
vlastník***

2003

Chlubnová Lucie, nábr.. Komenského 1354/5, 690 02 Břeclav

2002

Chlubnová Lucie, nábr.. Komenského 1354/5, 690 02 Břeclav

2001

Juřenová Pavlína, B. Němcové 523/1, 690 02 Břeclav

2000

Lorencová Bronislava, Krymská 378/13, 625 00 Brno – Starý Lískovec

1999

Hrabalová Stanislava, Havlíčkova 826/17, Poštorná, 691 41 Břeclav

1998

Saitlová Radmila, ing., Gagarinova 875/2, Poštorná, 691 41 Břeclav

1997

Áč Vladimír, ing. a Áčová Antonie, ing., Chaloupky 130/8, Charvátská Nová Ves, 690 06 Břeclav

1996

Witt Petr, Kpt. Jaroše 767, Lutyně, 735 14 Orlová

Wittová Daniela, Gagarinova 875/2, Poštorná, 691 41 Břeclav

1994

Golcová Jiřina, Záhumní 952/46, Poštorná, 691 41 Břeclav

1995

Golec Martin, Záhumní 952/46, Poštorná, 691 41 Břeclav

1993/3

Žák Jiří a Žáková Marcela, Týnecká 628, 691 56 Hrušky

1993/2

Košutek Miroslav a Košutková Maria, Na Valtické 654/44, Charvátská Nová Ves, 691 41 Břeclav

1993/1

Turčík Pavel a Tučková Marie, Nádražní 799/1, Poštorná, 691 41 Břeclav

1993/4

Turčík Pavel a Tučková Marie, Nádražní 799/1, Poštorná, 691 41 Břeclav

1992/2

Hamšík Roman a Hamšíková Jana, Nádražní 971/93, Poštorná, 691 41 Břeclav

1992/1

Baránek František, SNP 484/72, Charvátská Nová Ves, 690 06 Břeclav

1991/1

Gajdoš Roman, Lednická 194/112, Charvátská Nová Ves, 690 06 Břeclav

1991/2

Tauchman Vladimíre, ing., Tovární kolonie 899/9, Poštorná, 691 41 Břeclav

1990/5

Gajdoš Milan a Gajdošová Bronislava, Lednická 194/112, Charvátská Nová Ves, 690 06 Břeclav

1990/6

Karašinský Ladislav a Karašinská Marie, Tovární kolonie 912/12, Poštorná, 691 41 Břeclav

1989

**Karašinský Ladislav a Karašinská Marie, Tovární kolonie 912/12,
Poštorná, 691 41 Břeclav**

1992/3

**Hamšík Roman a Hamšíková Jana, Nádražní 971/93, Poštorná , 691 41
Břeclav**

1990/12

**Bednářová Hana, Habrová seč 810/45, Charvátská Nová Ves, 691 41
Břeclav**

2004/11

Burch develop s.r.o., Na Zahradách 3170/1a, 690 02 Břeclav

1985/21

**Karašinský Ladislav a Karašinská Marie, Tovární kolonie 912/12,
Poštorná, 691 41 Břeclav**

**Zpracoval : ing.arch. Petr Ryšavý
5. 12. 2017**

Petr Ryšavý



B VÝKRESOVÁ ČÁST

OBSAH

1	<i>Stávající stav území</i>	1 : 1000
2	<i>Návrh zástavby a vazby na okolí</i> <i>Situace zástavby</i>	1 : 500
3	<i>Prostorové možnosti a objemy jednotlivých staveb</i>	1 : 500



