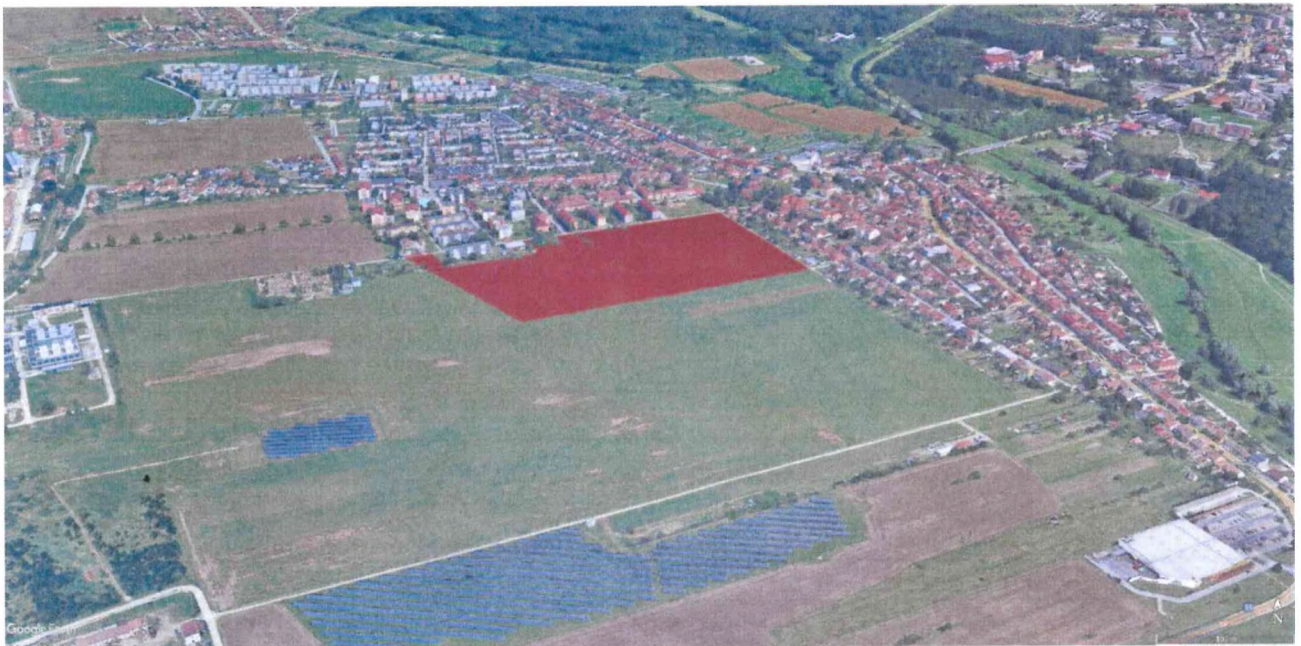


ÚZEMNÍ STUDIE - S5c BŘECLAV - POŠTORNÁ

A. TEXTOVÁ ČÁST



Řešené území (červená plocha) na podkladu Google Earth

Pořizovatel schválil možnost využití této územní studie pro rozhodování v území a zaevidoval ji do evidence územně plánovací činnosti ke dni 20.9.2022

Poklady

MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí T. G. Masaryka 3, PSČ 690 81

Pořizovatel:
Městský úřad Břeclav,
Odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování

Zhotovitel:
PS studio s.r.o.

Datum:
Srpen 2022

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU	5
1.1. Vymezení území zpracovávané územní studií nad katastrální mapou	7
A.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	7
A.3. POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU DOTČENÉHO ÚZEMÍ VE VZTAHU K ŘEŠENÉ PROBLEMATICE	7
3.1. Stávající využití území	8
3.2. Širší vztahy	8
3.3. Vlastnické vztahy	9
3.4. Hodnoty v území	9
3.5. Limity využití území	9
3.6. Územní plán Břeclav	10
3.7. Budoucí rozvoj území	13
A.4. NÁVRH ŘEŠENÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH A KORIDORŮ V DOTČENÉM ÚZEMÍ, PODROBNĚJŠÍ SPECIFIKACE, NÁVAZNOST A VZÁJEMNÉ VZTAHY NAVRŽENÝCH PLOCH.....	13
4.1. Urbanistická koncepce, podmínky pro zástavbu.....	13
4.2. Koncepce veřejné infrastruktury	14
4.3. Pořadí změn v území - Etapizace výstavby.....	20
A.5. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ PLOCH A JEJICH NÁVAZNOST A PROPOJENÍ NA DALŠÍ LOKALITY MĚSTA	20
A.6. MAJETKOVÉ POMĚRY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ÚZEMNÍ STUDIÍ.....	21
A.7. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ, ZKRATKY	21

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

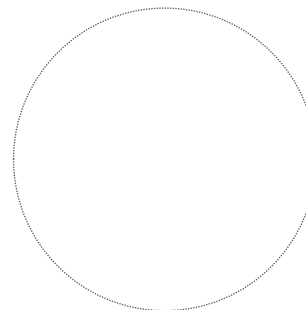
Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
B.1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
B.2	Výkres urbanistického řešení území	1 : 1 000
B.3	Výkres dopravního a technického řešení území	1 : 1 000
B.4	Výkres rozlišení vlastnictví	1 : 1 000

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU

Název: **Územní studie S5c – Břeclav Poštorná**

Pořizovatel: **Městský úřad Břeclav**
Odbor stavební a životního prostředí
Oddělení úřadu územního plánování
Nám. T. G. Masaryka 3
690 81 Břeclav

Zpracovatel: **PS studio s.r.o.**
Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín
Architekt: / Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Pavel Šemora, *autorizace u České komory architektů č. 3495*
M: 774 738 101, E: semorapsstudio@gmail.com



Otisk autorizačního razítka a podpis:

Spolupráce:
Dopravní řešení: Ing. Bořek Zvzdělík
Technické sítě: Jiří Třináctý

1.1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ ZPRACOVÁVANÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ NAD KATASTRÁLNÍ MAPOU

Dotčené katastrální území: Poštorná 726 346



A.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie vyplývalo z Územního plánu Břeclav, s nabytím účinnosti 9. 6. 2017, kde se týkalo zastavitelných ploch s označením S-16, BV-18c, BV-18d, BV-18e a část plochy VP-07.

Územní studie dle ÚP byla zpracována a zaregistrována v roce 2018, kdy bylo celé řešené území navrženo pro zástavbu bytových domů.

Aktualizace územní studie zajistí soulad s úplným zněním Územního plánu Břeclav, s nabytím účinnosti 3. 8. 2022. Současně je aktualizací ÚS prověřeno a zpracováno nové řešení zastavění území, kdy obytnou zástavbu tvoří jak bytové, tak rodinné domy, s poměrem cca 51/49 %.

Cílem studie je návrh vhodného řešení využití části území sídla, umožňující jeho postupný rozvoj tak, aby byl využit potenciál tohoto místa, ve prospěch obyvatel města.

Územní studie bude podkladem pro dotčené orgány při posuzování a rozhodování o umisťování nových staveb v území, případně při regulaci využití řešeného území.

Územní studie prověřuje možnosti využití řešeného území s ohledem na řešení dopravy, řešení technické infrastruktury a umístění veřejného prostranství.

Územní studie řeší především návrh uliční sítě, komunikace, cyklostezky, autobusové zastávky a veřejnou zeleň.

Územní studie prověřuje a navrhuje dopravní obslužnost řešené plochy, napojení na stávající dopravní skelet, řešení nových místních a účelových komunikací, vymezení veřejných prostranství ve smyslu §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území.

Územní studie také prověřuje a navrhuje technickou obslužnost řešené plochy, její napojení na inženýrské sítě s možnostmi jejího odkanalizování, zásobování vodou, plynem a elektrickou energií.

A.3. POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU DOTČENÉHO ÚZEMÍ VE VZTAHU K ŘEŠENÉ PROBLEMATICE

Územní studie řeší zejména území vymezené pro územní studii dle Územního plánu Břeclav. Jde o jihozápadní část zastavěného území městské části Poštorná, dosud zastavěnou jenom z malé části podél ulice Hájevá.

Lokalita je definována v severní části ulicí Hájová, z východu účelovou komunikací / polní cestou za zástavbou v ulici Havlíčkova. Ze západní strany je lokalita lemována nadzemním vedením elektřiny 110 kV a z jihu prodloužení ulice Polní, v rovnoběžné poloze k ulici Hájová.

Hranice řešeného území má velikost cca 9 ha, hranice dotčeného území má velikost cca 11,4 ha.

V rámci širších vazeb na okolí se územní studie zabývá větším územím, a to z důvodu potřeb napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Celkově se jedná o rovinaté území s nadmořskou výškou okolo 163 m.n.m.

Výřez z ČÚZK (katastrální a ortofoto mapa) s vymezením řešeného území:



3.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V současné době je řešená lokalita tvořena pozemky zemědělského půdního fondu, především ornou půdou. V řešené lokalitě se nachází několik stavebních objektů. Jedná se o bytové domy č.p. 1084, 1085, 1086, objekt kotelny pro výrobu tepla, trafostanice a dochovaný vojenský řopík.

3.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Severně od řešené lokality, za ulicí Hájová, se nachází stávající bytová zástavba, kterou východně uzavírá veřejný park a poštorenský kostel Nanebevzetí Panny Marie.



Z východní strany mezi ulicemi Havlíčkova a Komenského, se nacházejí dvě základní školy.

Na jižní a západní část řešeného území navazují zemědělsky obdělávané pozemky, ve kterých se objevují fotovoltaické elektrárny, a které jsou uzavřeny ve vzdálenějších polohách výrobními areály. V řešeném území se nachází i malý vojenský bunkr.



Západně od řešené lokality se nachází areál hřbitova, přisazený k ulici Hájová a rozlučková síň.



Po ulici Hájová vede cyklotrasa Euro Velo 9 a cyklotrasa Poštorenská, která je součástí Lichtenštejnských cyklotras.

3.3. VLASTNICKÉ VZTAHY

Z výkresu B.4 Výkres rozlišení vlastnictví je patrné, že většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví fyzických osob. Městu Břeclav patří ucelená část pozemků podél západní části ulice Hájová. Východní část podél ulice Hájová patří Římskokatolické farnosti Břeclav – Poštorná. Řešenou lokalitou dále probíhají pásy pozemků, které jsou v majetku České republiky, Státního pozemkového úřadu.

3.4. HODNOTY V ÚZEMÍ

V severovýchodní části lokality se nachází dochovaný vojenský bunkr „řopík“ z II. světové války. Jedná se o lehké opevnění z let 1936-38 s označením ŘOP 5/158/1, který je ve správě Zemského vojenského velitelství Brno. Velikost cca 5 x 5 m.

Tento objekt bude v rámci územní studie zachován jako součást veřejného uličního prostoru, bez bližší specifikace využití.



3.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Podél západního okraje řešeného území prochází vysokotlaký plynovod VTL s šířkou bezpečnostního pásma 40 m.

Lokalitou prochází nadzemní vedení elektrické energie vysokého napětí VN 22 kV s ochranným pásmem 10 m na každou stranu vodiče, které významně omezuje možnost budoucí zástavby.

Podél západního okraje řešeného území prochází nadzemní vedení velmi vysokého napětí VVN 110 kV s šířkou ochranného pásma 40 m, které společně s trasou VTL plynovodu určuje strukturu zástavby v lokalitě.

Viz výkres B.3 Výkres dopravního a technického řešení území.

3.6. ÚZEMNÍ PLÁN BŘECLAV

V rámci platného územního plánu Břeclav je územní studie řešena nad plochami změn s označením S-16, BV-18c, BV-18d, BV-18e a část VP-07 které jsou určeny pro využití smíšené obytné, bydlení a veřejná prostranství. Pro umístování staveb v těchto plochách dle ÚP Břeclav platí následující podmínky využití:

Plochy bydlení	BV
-----------------------	-----------

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 maloobchodu o výměře celkové zastavěné plochy do 1000 m²). 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 umístována 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. V plochách označených/BD budou prioritně umístovány bytové domy; umístění rodinných domů v těchto plochách je přípustné za podmínky prověření bezkolizní koexistence bytových a rodinných domů v rámci dohody o parcelaci, pokud je podmínka uzavření dohody o parcelaci stanovena. 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 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. pozemky pro budovy maloobchodu o výměře celkové zastavěné plochy nad 1000 m², těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Plochy smíšené obytné	S
------------------------------	----------

Hlavní účel využití:

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Hlavním účelem ploch S je vytvořit předpoklady k tomu, aby při stavebním rozvoji území vznikala tradiční polyfunkční městská zástavba, která zahrnuje vyvážený podíl funkce obytné a funkce základní občanské vybavenosti, která obytnou funkci území doplňuje nikoliv omezuje.

Přípustné využití:

Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy maloobchodu o výměře zastavěné plochy do 1500 m²), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a výrazně nesnižují kvalitu prostředí

souvisejícího území (např. vybavenost komerční, služby, lázeňství, nerušící drobná výroba, řemesla, zemědělství apod., které svým charakterem a kapacitou výrazně nezvyšují dopravní zátěž v území). V areálu pivovaru a v zámeckém areálu je přípustné pivovarnictví. V areálu bývalého cukrovaru v rámci budov stávajícího potravinářského podniku je možno povolit stavební nebo technologické úpravy směřující k modernizaci výroby nebo jejího zázemí. V areálu bývalého cukrovaru (plocha S-27) a v areálu bývalé Tranzy (S-43) je přípustná výstavba vícepodlažních parkovacích domů. Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umístována 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. Součástí ploch smíšených obytných mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

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. budovy pro maloobchod nad 1500 m² zastavěné plochy, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.). V plochách S46 a S22 (v OP zámku) výstavba RD a BD.

Plochy veřejných prostranství	VP
--------------------------------------	-----------

Hlavní účel využití:

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Přípustné využití:

Plochy zahrnují pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, dále pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. vybavenost pro každodenní rekreaci, odpočinek, kulturní, společenské nebo sportovní vyžití, prvky drobné architektury, městský mobiliář, veřejné prostory dotvářené zelení s dominantní nebo doprovodnou funkcí, dopravní a technická infrastruktura silnice, místní komunikace, plochy pro odstavná a parkovací stání, pěší cesty, cyklistické stezky, apod.)

Podmíněné využití:

Součástí ploch veřejných prostranství mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

Nepřípustné využití:

Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití.

Zastavitelnost ploch a pozemků:

Celková zastavěná plocha novou výstavbou v plochách změn zastavěného nebo zastavitelného území bude činit maximálně stanovený procentní podíl (viz následující tabulku) z ploch pozemků, na kterých je stavba umístována a pozemků souvisejících se stavbou tak, že spolu vytvářejí logicky vymezenou a provozně propojenou funkční jednotku. Pokud má být pro umístěvanou 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.

V plochách bydlení (BV), smíšených obytných (S), v plochách občanského vybavení (OV, Ca, Cb) a v plochách smíšených výrobních (VS) se uplatní požadavek na podíl ploch ozeleněných na ploše stavebního pozemku minimálně 20 %.

U všech zastavitelných ploch, kde to hydrologické poměry umožňují, v rámci stavebních záměrů navrhnout opatření pro zpomalení odtoku dešťové vody a upřednostňovat vsakování dešťových vod na stavebním pozemku.

Funkční využití rozvojových ploch	Zastavitelnost v %
Plochy bydlení BV	70
Plochy smíšené obytné S	60
Plochy veřejných prostranství	100

Hladina / výška zástavby:

Návrh hladiny zástavby v rozvojových plochách bude předmětem řešení územních studií, které prověří nové využití vymezených rozvojových lokalit. V existující zástavbě, kde je stabilizovaná kompaktní urbanistická

struktura nebo, kde je zachovalý (historický) typický charakter zástavby (ulicovka s okapovou orientací) se výška nových staveb v prolukách a nezastavěných plochách přizpůsobí jejich významu a poloze nebo výškové hladině okolní zástavby. Pro rozvojové plochy, které nejsou součástí lokalit, kde je uloženo prověření nového využití územní studií a pro plochy v existující zástavbě, kde je urbanistická struktura rozvolněná nebo není doposud stabilizovaná, je stanovena podlažnost ve výkrese číselným kódem ve čtverci. Uvedené číslo stanovuje maximální počet nadzemních podlaží bez podlaží nejvyššího, pokud je podkrovím nebo ustupujícím podlažím

Pro plochy v řešeném území platí výškové hladiny maximálně 4 nebo 5 plných nadzemních podlaží podél ulice Hájová, v jižní části jsou to potom maximálně 3 nadzemní podlaží. Pro všechny plochy bydlení BV navíc platí index BD, který je určuje prioritně pro zástavbu bytovými domy.

Výklad pojmů ÚP Břeclav:

Celková zastavěná plocha: část plochy stavebního pozemku zastavěná hlavní stavbou (budovou) a jinými nadzemními objekty (vč. staveb vedlejších např.: přístavků, přístřešků, teras, bazénů apod.). Ze zpevněných ploch se do celkové zastavěné plochy započítávají parkovací a odstavná stání. Do celkové zastavěné plochy se nezapočítávají vodní díla.

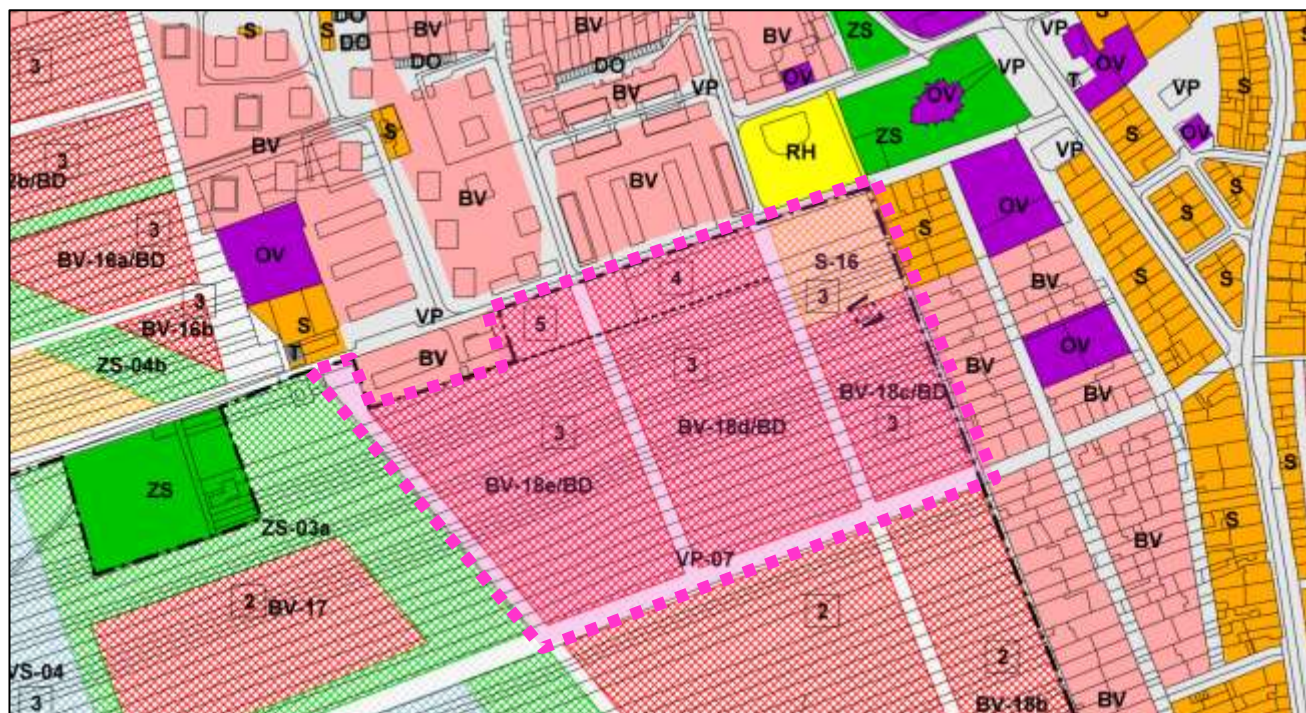
Podlaží nadzemní: podlaží se považuje za nadzemní, pokud alespoň 1/2 obrysu vnějšího líce obvodové konstrukce ve výšce 1,5 m nad úrovní podlahy je nad úrovní přilehlého terénu.

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.

Podlaží ustupující: podlaží se považuje za ustupující, pokud plocha, vymezená vnějším lícem obvodové konstrukce ve výšce 1 m nad úrovní podlahy, je nejvýše 90% zastavěné plochy budovy vymezené svislým průmětem vnějšího líce obvodové konstrukce na styku s přilehlým terénem.

Podkroví: nadzemní podlaží budovy, vymezené konstrukcí sklonité střešy (krovu) a dalšími stavebními konstrukcemi, určené k účelovému využití, které má pouze střešní okna, vikýřová okna nebo okna ve střešních štítech, a jehož svislé obvodové stěny svým vnitřním lícem navazují na šikmý podhled stropu ve výšce max. 1,4 m nad úrovní podlahy. Podmínka sklonitosti střešy podkroví v části orientované do ulice je vždy vyžadována ve stávající zástavbě, kde je stabilizovaná kompaktní urbanistická struktura nebo, kde je zachovalý (historický) typický charakter zástavby (ulicovka s okapovou orientací). U podkroví staveb pro individuální rekreaci se vyžaduje sklonitost střešy nejméně dvou protilehlých částí střešy. Podkroví se nepovažuje za plné nadzemní podlaží.

Výřez z Hlavního výkresu I.2 ÚP Břeclav:



3.7. BUDOUCÍ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán v návaznosti na řešenou lokalitu vymezuje další zastavitelné plochy. Ze západní a jihovýchodní strany se jedná o plochy bydlení BV-17, BV-18a, BV-18b, z jižní strany se jedná o plochu smíšenou výrobní VS-25.

Pro všechny navazující plochy změny je předepsána výšková hladina maximálně 2 plných nadzemních podlaží. U ploch bydlení je předpoklad, že budou řešeny zástavbou rodinných domů.

A.4. NÁVRH ŘEŠENÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH A KORIDORŮ V DOTČENÉM ÚZEMÍ, PODROBNĚJŠÍ SPECIFIKACE, NÁVAZNOST A VZÁJEMNÉ VZTAHY NAVRŽENÝCH PLOCH

4.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU

Tato územní studie vychází z platného Územního plánu Břeclav, a upřesňuje možnosti využití území včetně podmínek pro umístění nové zástavby.

Řešení vychází z požadavků na intenzivní využití území podél ulice Hájová, kde jsou navrženy plochy pro bytové domy, které vyplňují více jak polovinu území. V jižní části lokality jsou potom navrženy plochy pro výstavbu rodinných domů, které umožní sociální promíšenost území.

Urbanistická koncepce je založena na rozvinutí pravidelného uličního rastru založeného stávajícími ulicemi Hájová, B. Šmerala, Gagarinova, Havlíčkova, Polní s přihlédnutím ke stávajícím trasám páteřní technické infrastruktury a hranicím parcel.

Komunikace 1, 2, 3, 6 jsou v souladu s plochou veřejného prostranství dle územního plánu. Komunikace 4, 5 a 7 tento rastr doplňují do bloků zástavby tak, aby byla zajištěna kvalitní obsluha území.

Plochy veřejné/parkové zeleně nejsou umístěny samostatně, ale v rámci ploch pro bytové domy, kde budou realizovány v potřebných výměrách. Předpokladem je intenzivnější využití obyvateli a současně propojení území města pro pěší. Plochy zeleně budou opozitem parku a hřiště za kostelem. V zeleni budou umístěny hřiště a herní prvky. Doplnění zeleně na západním okraji lokality vyplývá z možností využití území vzhledem k umístění autobusové zastávky a poloze technických sítí, kde je možno např. venčit psy a podobně.

Výška zástavby je dána regulativy územního plánu, nicméně územní studie navrhuje plynulý výškový přechod mezi vyšší zástavbou v ulici Hájová a budoucí nižší obytnou zástavbou jižně od řešené lokality. Jedná se o 3 nadzemní podlaží (v budoucnu 4 a 5) + ustupující podlaží nebo podkroví v ulici Hájová, které by přes 3 NP přešly na 2 NP + ustupující podlaží nebo podkroví v jižní části řešeného území.

Z urbanistického hlediska jsou závazně vymezeny:

- stavební části pozemků, kde lze umístit stavební objekty,
- veřejná prostranství pro realizaci místních komunikací,
- stavební čáry určují linii pro umístění hlavních částí staveb v prostoru ulice, pokud je orientace čelní fasády stavby odlišná, musí se jí alespoň dotýkat,
- stavební hranice limitují možnost umístění stavebních objektů (stavby lze umístit pouze do prostoru mezi hranice a navazující stavební čáry, stavby se této hranice nemusejí dotýkat),
- uliční čáry závazně definují nové uliční prostory, jejichž součástí jsou komunikace, chodníky, parkovací stání,
- výška zástavby, počet nadzemních a ustupujících podlaží nebo podkroví.

Nezávazně jsou vymezeny následující urbanistické prvky:

- umístění, velikost a členění návrhových stavebních objektů, nicméně je vhodné, aby byla dodržována plynulá linie zástavby, půdorysná i výšková,
- plochy veřejné zeleně a parků,
- vnitrobloky stavebních objektů určené pro zeleň a hřiště,
- umístění vstupů do objektů,
- umístění stromořadí a samostatných stromů.

V rámci vnitrobloků stavebních objektů určených pro zeleň a hřiště je možno umisťovat stavby a zařízení k zajištění zasakování dešťových vod a doplňkové objekty se zastavěnou plochou do 25 m² a výškou do 5 m, určené především pro hřiště nebo zahrady, ze kterých budou dešťové vody zasakovány na pozemku.

Napojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu bude zajištěno především z ulic Hájová a Polní.

Předpokladem řešení je, že nové místní komunikace, veřejná zeleň, parky a stromořadí budou v majetku a správě Města Břeclav včetně zařízení pro retenci dešťových vod z těchto ploch.

Oplocení pozemků rodinných domů umístěné na úrovni uliční čáry, tedy na styku s veřejným prostranstvím, bude mít jednotnou výšku 1,6 m, z níž bude 0,5 m podezdívka a 1,1 m výplň z ne plného materiálu, aby byl zajištěn pohledový kontakt mezi ulicí a předzahrádkou rodinného domu.

4.2. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.2.1. BILANCE ZÁSTAVBY

Vychází z odborného odhadu zpracovatele:

Výška zástavby NP	Zastavěná plocha objektů (m ²)	Výměra hrubých podlažních ploch (m ²)	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
3	2 400	7 200	72	173
3 + ustupující	9 050	33 485	304	609
2 (RD)	8 150	16 300	67	187
BD zvláštního určení	820	2 460	26	32
Celkem	20 420	59 445	469	1 122

Zastavitelnost stavebních částí pozemků, kde lze umístit stavební objekty je v průměru 30 %, u bytových domů cca 33 % a u rodinných domů cca 26 %.

4.2.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST

Samostatné objekty občanské vybavenosti nejsou umisťovány. Vzhledem k předpokládanému pozvolnému zastavování lokality lze očekávat, že potřeby vyvolané novou lokalitou budou uspokojovány současnými zařízeními základních a mateřských škol, obchodů a středisek.

V rámci regulativů využití ploch lze v rámci nové zástavby umístit jak mateřskou školku, tak obchodní jednotku obsluhující řešené území.

4.2.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou v rámci územní studie rozděleny do dvou typů.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Do této plochy jsou zahrnuty komunikace, chodníky, parkovací stání, včetně cyklostezek a autobusových zastávek.

Podél uličních prostorů definovaných uliční čarou je nutno umístit oboustranné stromořadí, které zlepší hygienické podmínky prostředí zachytáváním prachu a vytvářením stínu snižující tvorbu tepelných ostrovů města.

VEŘEJNÁ ZELEŇ, PARKY

Tyto pozemky jsou součástí ploch bytových domů a jsou určeny především pro volnočasové aktivity s prioritním umístěním zeleně. Předpokládá se doplnění městským mobiliářem, herními prvky včetně osvětlení. Chodníky budou řešeny prioritně jako šterkové (kamenné, betonové, dřevěné nášlapy) k docílení maximálního zasakování dešťových vod nebo možnost umístění retenčních zařízení, jezírek apod.

Tyto plochy je možno využívat i pro venčení psů, venkovní cvičiště apod.

Bilance ploch zeleně:

Návrhové stavební plochy (m ²)	Z toho plochy veřejné zeleně (m ²)	Požadavek dle vyhlášky 1000 m ² zeleně na každé 2 ha stavební plochy	Rozdíl (m ²) + přebytek, - deficit
71 330	3 700	3 570	+ 130

4.2.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkrese B.3 Výkres dopravního a technického řešení území.

Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikace musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vyhláška MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita bude dopravně napojena z místních komunikací ulic Hájová a Polní. V ulici Polní je počítáno se zkapacitněním komunikace a přestavbou křižovatky ulic J. Skácela, Osvobození, Polní, Hraniční a Prostřední na kruhovou.

Na ulici Hájová jsou navržena tři napojení. Dvě průsečné křižovatky s ulicemi B. Šmerala a Gagarinova. Jedna T křižovatka v západní části, v místě stávajícího sjezdu do areálu v severní části komunikace, jako budoucí etapa při zastavování území severozápadním směrem k ulici Nádražní. Pro zpomalení dopravy v návaznosti na navržené kolmé parkovací stání budou nově vkládané přechody pro chodce zvýšené.

Stávající komunikace v ulici Polní bude prodloužena v přímém směru podél jižní hranice řešené lokality. Napojeny budou prodloužení ulic B. Šmerala a Gagarinova. V jihozápadní části bude komunikace napojena opět jako budoucí etapa při pokračování zástavby města jižním směrem k ulici Hraniční.

Územní studie navrhuje doplnění obsluhy bytových domů uvnitř bloků účelovými komunikacemi s chodníky. Jejich přesná podoba bude řešena v podrobnější projektové dokumentaci současně se stavbami bytových domů.

Ve východní části řešeného území je ponechána účelová komunikace pro obsluhu zahrad zástavby v ulici Havlíčkova, s předpokladem na úpravu jejího povrchu.

Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem města.

Základní charakteristiky komunikací:

Kategorie:	obslužná komunikace
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná
Typy příčného uspořádání:	MO2 a MO2p
Provoz:	obousměrný
Šířky jízdnic pruhů:	2,75 - 3,0 – 3,25 m
Návrhová rychlost:	30 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - zásobování, HZS, svoz odpadu
Šířka vozovky 5,5 m:	komunikace 1, 3, 4, 5
Šířka vozovky 6 m:	komunikace 2
Šířka vozovky 6,5 m:	komunikace 6

Vedlejší komunikace 3-4, 4, 5 budou řešeny jako obytné zóny, kde parkování vozidel návštěvníků bude zajištěno mimo vozovku, např. parkovací zálivy v zeleni.

Páteř dopravního systému budou tvořit obousměrné dvoupruhové komunikace 2 a 6, které se napojují na ulice Hájová a Polní, proto jsou navrženy v šířce 6 a 6,5 m.

Koncepčně je počítáno s provozem cyklistů po místních komunikacích jako součást automobilového provozu, případně je možné řešení smíšeného provozu (chodník s cyklostezkou). Detailní technické a materiálové řešení bude předmětem konkrétních navazujících dokumentací.

Komunikace 1, 2, 6 jsou průjezdné a komunikace 4, 5 jsou ve východní části ukončeny obratištěm ve tvaru T. (Propojení komunikací 4 a 5 na stávající polní cestu za ulici Havlíčkova není touto studií vyloučeno). Komunikace 3 se stane průjezdnou po dobudování křižovatek k propojení budoucí zástavby města v navazujících rozvojových plochách.

Směrové vedení tras vychází z návrhové rychlosti 30 km/h.

Podél komunikací jsou navrženy zelené pásy se stromořadími a oboustranné chodníky šířky 1,5 nebo 2,0 m. V návrhu komunikace byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky. Podrobnější dokumentací budou umístěny jednotlivé vjezdy k nemovitostem a jednotlivá parkovací stání.

Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními automobily a vozidel svozu odpadu a HZS.

Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru 6 až 9 m.

Křižovatky budou ve většině případů navrhovány s předností na hlavní komunikaci, případně s předností zprava, tomu odpovídají i rozhledové poměry.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající rovinný terén a polohově se kryjí či navazují na již vybudované komunikace. Základní příčný sklon je uvažován oboustranný 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem z betonové dlažby. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Konstrukce parkovišť ve veřejném prostoru se předpokládá z vegetační dlažby. Chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovišť je uvažováno řešit maximálně zásakem dešťových vod v rámci zelených pásů a parkovacích stání. Dále možno dešťové vody zasakovat v podzemních objektech s přepadem do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem komunikací.

Technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících projektových dokumentací.

Organizace dopravy vychází ze stávajícího uspořádání v lokalitě. Organizace dopravy tak bude řešena obdobně, tj. předností na hlavní komunikaci ulice Hájová, případně předností zprava. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území z ulic Hájová a Polní. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy v místech vjezdu do zóny 30, vyvýšené křižovatky, apod.).

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obsluha území bude zajištěna autobusovou dopravou. Zastávka autobusů je navržena centrální části lokality průjezdem ulic Hájová, prodlouženou Gagarinovou a ulicí Polní na Hraniční.

V momentě zastavení celého území mezi ulicemi Hájová a Hraniční by autobusy projížděly komunikací 3.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Pěší a cyklistická doprava má zásadní vliv na charakter lokality. Dobré podmínky pro pěší a cyklisty vytváří předpoklady pro formování komunity a vznik kvalitního obytného prostředí. Při návrhu dopravního řešení lokality bylo dbáno na prostupnost území.

Cyklistická doprava:

Místní cyklistická doprava bude součástí provozu na komunikacích, vymezením prostoru pro cyklisty vodorovnou značkou při kraji vozovky, případně je možné řešení v rámci tzv. smíšeného provozu pěší-cyklista.

Ulicí Hájová prochází cyklotrasa Euro Velo 9 a cyklotrasa Poštorenská, která je součástí Lichtenštejnských cyklotras.

Pro celoměstské vztahy je podél západního a jižního okraje řešené lokality navržena samostatná cyklostezka. Povrchová úprava betonová dlažba nebo mechanicky zpevněné kamenivo (MZK). Konkrétní technické a materiálové řešení bude upřesněno v podrobnější dokumentaci.

Pěší doprava:

V lokalitě jsou chodníky řešeny jako oboustranné. V hlavních trasách jsou navrženy přechody, jinak pouze místa pro přecházení.

Přístup do území pro pěší je řešen propojením přechody pro přecházení se stávajícími chodníky v ulicích Hájová a Polní, na který navazují nově navržené chodníky.

Minimální celková šířka chodníku činí 1,5 m, podél komunikace včetně bezpečnostního odstupu pak 2,0 m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0 %. Podélné sklony chodníků kopírují rovinatý terén.

PARKOVÁNÍ

Parkování bude řešeno podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavň a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavň stání, nad 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavň stání.

V rámci řešené lokality jsou navržena kolmá parkovací stání podél ulice Hájová nové místní komunikace 3 jako součást veřejného prostranství.

Parkovací stání pro návštěvy: výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. Norma uvádí, že na 20 obyvatel bytů nebo rodinných domů je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství).

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50 m x 5,00 m, pro osoby ZTP 3,50 m x 5,00 m. Podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 5,75 m x 2,50 m. Parkování je možno koncipovat s převisem vozidla do zelených ploch, které se nacházejí podél komunikací a parkovišť.

Jednotlivá vyhrazená místa pro osoby ZTP budou navržena dle vyhlášky č. 389/2009 v požadovaném počtu připadající na dílčí parkovací plochy. Konkrétní poloha vyhrazených míst bude určena v dalším stupni projektové dokumentace.

Výpočet předpokládaného počtu parkovacích stání

Předpokládaný počet bytů v lokalitě 376.

Z toho polovina do 100 m² = 188 = počet parkovacích stání

Počet bytů nad 100 m² = 188, počet parkovacích stání = 376

Počet rodinných domů = 67, počet parkovacích stání = 134

Odstavná stání pro objekty bydlení: celkem 698 stání pro obyvatele v rámci vlastních objektů nebo stavebních pozemků.

Bytový dům zvláštního určení s 26 bytovými jednotkami = 26 parkovacích stání na vlastním parkovišti a před objektem.

Při uvažované obložnosti bytů (2,4 obyvatel/1byt) a rodinných domů (2,8 obyvatel/1RD) bude v lokalitě bydlet cca 1122 obyvatel.

Parkovací stání pro obytné okrsky:

Stupeň automobilizace je uvažován 1 : 2,5 čemuž odpovídá součinitel vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,00$.

Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání:

$$N = 0_o * k_a + P_o * k_a * k_p = 0 + (1122 / 20) * 1 = 56,1 \text{ stání pro návštěvy}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit cca **724** parkovacích stání pro jeho obyvatele a cca **56** parkovacích stání pro jeho návštěvy.

V rámci návrhu územní studie je předpoklad, že parkovací stání pro bytové domy budou umístěny v jejich podzemních podlažích, respektive pod terénem. U rodinných domů je předpoklad, že budou parkovací stání řešena v objektech (garážích) nebo vlastních předzahrádkách (jako kryté nebo nekryté stíni).

V ulici Hájová a podél západní komunikace 3 je možno do území umístit dalších 66 a 49 celkem tedy **115** parkovacích stání na terénu.

V rámci uličního prostoru vedlejších komunikací 3-4, 4 a 5 budou návštěvy parkovat na k tomu vyhrazených místech.

4.2.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkrese B.3 Výkres dopravního a technického řešení území.

Trasy jednotlivých sítí jsou ve výkrese zobrazeny schematicky a jejich umístění a vzájemná koordinace bude řešena v rámci podrobnější dokumentace dle ČSN 73 60 05.

V rámci řešené lokality jde o vybudování všech sítí v rámci nového uličního systému, tedy vodovodních řadů, řadů splaškové a dešťové kanalizace, plynovodů, teplovodů a vedení elektřiny.

Pro vedení sítí platí zásada, že páteřní sítě, na které jsou připojeny přípojky, budou vedeny a zařízení na nich budou umístovány v rámci veřejných prostranství, tedy v uličním prostoru nebo veřejné zeleni.

Odkanalizování lokality bude koncepčně řešeno přednostně oddílným systémem splaškové a dešťové kanalizace.

VODOVOD

Napojení lokality bude provedeno na vodovod v ulici Hájová (Litina 250) novými vodovodními řady PE 150. V rámci nově navržených komunikací budou vodovodní řady zaokružovány včetně nového propojení k řadu do ulice Havlíčkova v jihovýchodní části lokality, přes ulici Polní.

Vodovodní řady budou přednostně umístěny v chodníku nebo veřejné zeleni.

Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Požární vody budou řešeny hydranty na vodovodním řadu.

Bilanční přepočítání potřeby vody (dle vyhlášky 428/2001 ve znění 120/2011):

	Počet obyvatel dle ÚS	Spotřeba litrů na obyvatele / den	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Průměrná potřeba vody	1 122	96	107 753	39 330

Doba bydlení je počítána 365 dnů v roce.

Vodovodní rozvod musí být realizován v souladu s předpisy ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí a ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Napojení lokality na splaškovou kanalizaci bude prioritně provedeno na řad jednotné kanalizace do ulice Hájová (beton 800). S dalším rozvojem území bude v jihovýchodní části území doplněno napojení na splaškovou kanalizaci (beton 500) v ulici Havlíčkova, přes ulici Polní. Předpoklad je, že sběrače budou z trub PP DN250 až DN300.

Nové řady splaškové kanalizace jsou navrženy pod novými komunikacemi. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

V lomech trasy a v přímých úsecích v maximální vzdálenosti 50 m budou osazeny vstupní šachty z betonových prefabrikátů DN 1000. Do splaškové kanalizace budou zaústěny svody vnitřní splaškové kanalizace. Odváděny budou jen odpadní vody komunálního charakteru, které splňují hodnoty dané kanalizačním řádem provozovatele kanalizace pro veřejnou potřebu a ČOV.

Návrhové množství splaškových vod (dle vyhlášky 428/2001 ve znění 120/2011):

	Počet obyvatel dle ÚS	Spotřeba litrů na obyvatele / den	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Předpokládaný úhrn splaškových vod	1 122	96	107 753	39 330

Doba bydlení je počítána 365 dnů v roce.

V souvislosti s rovinatým územím je možno počítat i s potřebou řešit část lokality tlakovou kanalizací. Čerpací stanice v tomto případě budou přednostně umístovány na veřejném prostranství.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Dešťové vody budou přednostně zasakovány na stavebních pozemcích, uliční a veřejné zeleni, v rámci parkovacích stání nebo tělese navržených komunikací. Navíc je možno dešťové vody zasakovat ve vnitroblocích bytových domů a zahradách rodinných domů, ve kterých mohou být vybudovány průlehy nebo zařízení pro retenci.

Návrh hospodaření s dešťovou vodou:

Objekty a pozemky: vodní plochy v zeleni + zasakování, dešťové nádrže v rámci jednotlivých objektů nebo souboru staveb na zalévání zeleně. V případě nepříznivých podmínek pro zasakování bude provedeno zadržetí a řízený odtok do dešťové kanalizace.

Komunikace: spádování do parkovacích ploch a zeleně, popřípadě odtok do dešťové kanalizace, parkovací stání - zasakovací dlažba.

Nové řady dešťové kanalizace jsou navrženy pod novými komunikacemi. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně. Hlavní řada dešťové kanalizace je navržen po polní cestě jižně pod Havlíčkovu, Julia Fučíka, Dolní luční do odlehčovacího ramene Dyje.

Pro odtok dešťových vod se navrhuje odtok odpovídající 10 l/s/ha. Na tento odtok budou navrhovány případné retenční nádrže s řízeným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Ta bude navržena v rámci podrobnější dokumentace s ohledem na celkovou koncepci hospodaření s dešťovými vodami v dané lokalitě. Předpoklad je, že sběrače budou z trub PP DN300 až DN400.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V severozápadní části ulice Hájová se nachází regulační stanice plynu VTL / STL, ze které je oběma směry podél ulice vyvedeno STL potrubí.

Řešená lokalita bude novým potrubím na tento středotlaký plynovod v ulici Hájová napojena.

Bilance předpokládaných odběrů plynu:

	Počet jednotek	Spotřeba plynu [m3/h]	Spotřeba plynu [m3/rok]
Bydlení	469	235	469 212

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V severozápadní části řešené lokality se nachází při ulici Hájová kotelná pro rozvod tepla k obytné zástavbě ve správě TEPLO Břeclav s.r.o.

Rozvody tepla budou navrženy v rámci podrobnější dokumentace dle konkrétních požadavků budoucích investičních záměrů.

V případě realizace intenzivní bytové zástavby je vhodné kapacitu kotelny využít.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Lokalitou prochází nadzemní vedení VN 22 kV, ze kterého je kabelem napájena kiosková trafostanice v severozápadní části řešeného území. Toto nadzemní vedení je v délce cca 440 m navrženo k přeložení.

Aby byly pozemky v řešeném území využitelné bez omezení, je navrženo přeložení nadzemního vedení elektřiny VN do nové kabelové trasy, rozsahu mezi trafostanicí v ulici Polní a kabelem VN v ulici Hájová v délce cca 412 m. Do této trasy je navržena nová kiosková trafostanice v úrovni komunikace 4 o předpokládaném výkonu 2 x 630 kVA.

Přeložení části nadzemního vedení VN v jihovýchodní části řešeného území k trafostanici v ulici Polní novou kabelovou trasou je v délce cca 86 m.

Lokalita bude napojena na trafostanice novými kabely NN, které budou obsluhovat jednotlivé objekty elektrickou energií rozvodnými skříněmi osazenými na hranicích stavebních pozemků.

Bilance odběrů elektřiny:

	počet jednotek	Příkon elektřiny [kW]
Bydlení	469	704
Celkem		704

Podél nových chodníků budou vybudovány trasy veřejného osvětlení.

Konkrétní technické, materiálové a typové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Podél ulice Hájová vedou trasy sítí elektronických komunikací, na které bude možno napojit řešené území.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

Dále doporučujeme, aby v souladu s ustanovením § 12 písm. c) vyhlášky č. 23/2008 Sb., byly na vodovodním řadu osazeny nadzemní požární hydranty dle čl. 5.3 ČSN 73 0873.

Obslužné komunikace v předmětné lokalitě musí být navrženy v souladu s § 2 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 23/2008 Sb. Pro neprůjezdnou komunikaci delší než 50 m musí být navrženo obratiště, které svými parametry odpovídá požadavkům dle čl. 14.2 ČSN 73 6110, projektování místních komunikací. V podrobnějších projektových dokumentacích je taktéž nutno postupovat v souladu s § 16, § 17 vyhlášky č. 23/2008 Sb.

Územní studie navrhuje doplnění obsluhy bytových domů uvnitř bloků pojižděnými chodníky, jejichž přesná podoba bude řešena v podrobnější projektové dokumentaci zástavby.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V rámci řešeného území budou nádoby na komunální a tříděný odpad z domácností umístěny nejlépe do bytových domů nebo na pozemek rodinného domu tak, aby nebyly součástí veřejného prostranství a nerušily uliční prostory a současně byly přístupné při svozech odpadů z obslužných komunikací.

OPLOCENÍ

Oplocení je možné umístit u pozemků rodinných domů, objektů občanské a technické vybavenosti, objektů zvláštního určení, dětských hřišť a míst pro venčení (cvičení) psů.

4.3. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY

V rámci lokality není nutno zástavbu členit na etapy.

A.5. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ PLOCH A JEJICH NÁVAZNOST A PROPOJENÍ NA DALŠÍ LOKALITY MĚSTA

Úkolem územní studie obecně dle stavebního zákona je ověření možností a podmínek změn v území v souladu se současně platnými předpisy jako podklad pro pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území.

Územní studie je tedy vhodným nástrojem, jak ve vymezené lokalitě prověřit možnosti využití a stanovit podmínky pro budoucí správné obsazení lokality jako celku včetně jejího napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu.

Územní studie v souladu se zadáním posoudila a prověřila stávající stav řešeného území, včetně jejího okolí, jak z hlediska urbanistického, tak technického.

Územní studie navrhuje detailnější podmínky změn řešeného území a souvisejícího okolí v souladu s podmínkami využití dle platného Územního plánu Břeclav.

Je navrženo prostorové uspořádání výstavby, umístění místních komunikací a veřejných prostranství.

Pro navržené stavební plochy bydlení S a BV je dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. je vymezeno dostatečné množství ploch veřejné zeleně.

Dopravní řešení územní studie:

Pro navrhování pozemních komunikací byly použity parametry dle příslušných ČSN (především ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic, ČSN 736102 Projektování křižovatek na PK, ČSN 736110 Projektování místních komunikací). Nové komunikace jsou v řešeném území vymezeny v souladu s platným ÚP Břeclav.

Jedním ze základních obecných pravidel pro navrhování pozemních komunikací je vytvářet takové prostředí, které minimalizuje prostor pro lidské chyby. Vzdálenost jednotlivých připojení na pozemní komunikaci má pak vliv na plynulost dopravy a zejména bezpečnost silničního provozu.

Jedním z prvořadých zájmů Města Břeclav a stavebníků v dané lokalitě by mělo být, aby budoucí dopravní systém byl zejména bezpečný, a to jako celek.

A.6. MAJETKOVÉ POMĚRY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ÚZEMNÍ STUDIÍ

Základní majetkové vztahy k pozemkům jsou zobrazeny ve výkrese B.4 Výkres rozlišení vlastnictví.

A.7. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ, ZKRATKY

- Katastrální mapa, ortofoto mapa, vlastnické vztahy: ČÚZK 02/2022
- Platný Územní plán Břeclav, 2017
- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Břeclav
- Elektronická data o inženýrských sítích
- Dokumentace Dům s byty zvláštního určení Hájová, novostavba bytového domu pro seniory, F&K&B, a.s.

Použité zkratky:

BJ	bytová jednotka	Sb.	sbírka
CZT	centrální zásobování teplem	SEK	sítě elektronických komunikací
ČOV	čistírna odpadních vod	STL	středotlaký plynovod
ČR	Česká republika	TR	trafostanice
ČSÚ	Český statistický úřad	ÚAP	územně analytické podklady
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální	ÚP	územní plán
k.ú.	katastrální území	ÚPD	územně plánovací dokumentace
kV	kilo Volt	ÚS	územní studie
MHD	městská hromadná doprava	VDJ	vodojem
MK	místní komunikace	VHD	veřejná hromadná doprava
NN	nízké napětí (elektrické vedení)	VN	vysoké napětí (elektrické vedení)
np	nadzemní podlaží	VO	veřejné osvětlení
NTL	nízkotlaký plynovod	VTL	vysokotlaký plynovod
OP	ochranné pásmo	VVN	velmi vysoké napětí (elektrické vedení)
RD	rodinný dům		