

# ÚZEMNÍ STUDIE

Břeclav – Stará Břeclav  
ŠUSTÁRKY

Plocha S15

TEXTOVÁ ČÁST



Porizovatel schválil možnost využití této územní studie pro rozhodování  
v území a zaevidoval ji do evidence územně plánovací činnosti  
ke dni 19. 11. 2018 *Blahoslav*

**MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV**  
odbor rozvoje a správy  
Náměstí T.G.M. 3, PSČ 690 81

## **A. Textová část**

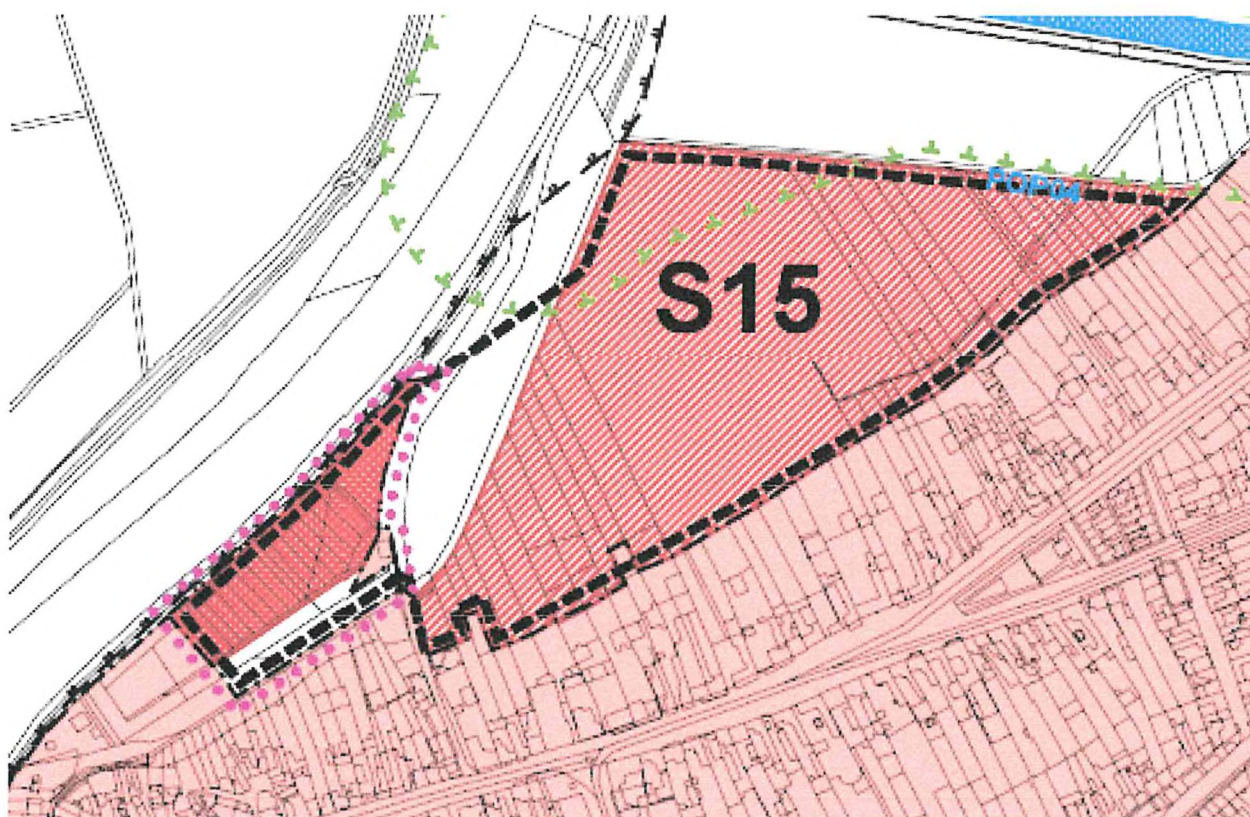
- A.1. Identifikační údaje pořizovatele, zpracovatele, katastrálního území a vymezení území zpracovávaného studií
- A.2 Důvod pořízení územní studie
- A.3 Popis stávajícího stavu území dotčeného studií ve vztahu k řešené problematice
- A.4 Návrh řešení jednotlivých ploch a koridorů v dotčeném území, podrobnější specifikace, návaznost a vzájemné vztahy navržených ploch
- A.5 Zdůvodnění zvoleného řešení ploch a jejich návaznost a propojení na další lokality města

## **B. Grafická část**

- B.1 Výkres širších vztahů se zákresem řešeného území 1: 5000
- B.2 Výkres urbanistického řešení území s návrhem zástavby v měřítku 1 : 1000
- B.3 Výkres dopravního a technického řešení území v měřítku 1 : 1000

### **A.1. Identifikační údaje pořizovatele, zpracovatele, katastrálního území a vymezení území zpracovávaného studií**

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE Břeclav – Stará Břeclav ŠUSTÁRKY – plocha s15
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad
Pořizovatel:	Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy oddělení úřad územního plánování zastoupený Ing. Milanem Uhrem vedoucím odboru rozvoje a správy
Zpracovatel:	Ing. arch. Jiří Zálešák autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 03 194 Smetanovo nábřeží 1364/18, 690 02 Břeclav, telefon: 777 305 533 jirizalesak@seznam.cz
Spolupráce:	Ing. Josef Polášek Bc. Tomáš Bartolšic
Lokalita:	Severovýchodní okraj městské části Stará Břeclav
Katastrální území:	Břeclav



## A.2 Důvod pořízení územní studie

Cílem studie je návrh vhodného řešení využití části území obce, specifikovaného v grafické části, 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 umísťování nových staveb, případně při regulaci využití řešeného území.

V Územním plánu Břeclav je využití zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe (ve výkresu základního členění území se nachází v ploše označené **S15**) podmíněno zpracováním územní studie. Plocha s označením **S15** obsahuje také plochu územní rezervy BV-30 (vymezená nad plochou PZ – plochy zemědělské), stabilizovanou plochu ZS – plochy zeleně – zeleň sídelní (veřejná, izolační, parková) a OV, dále do předmětné plochy **S15** zasahuje část plochy H – plochy vodní a vodohospodářské, ZK – plochy zeleně – zeleň krajinná ostatní, VP – plochy veřejných prostranství a S – plochy smíšené obytné. Předmětem řešení této územní studie bude tedy celá lokalita označená v ÚP Břeclav ve výkresu základního členění území **S15**.

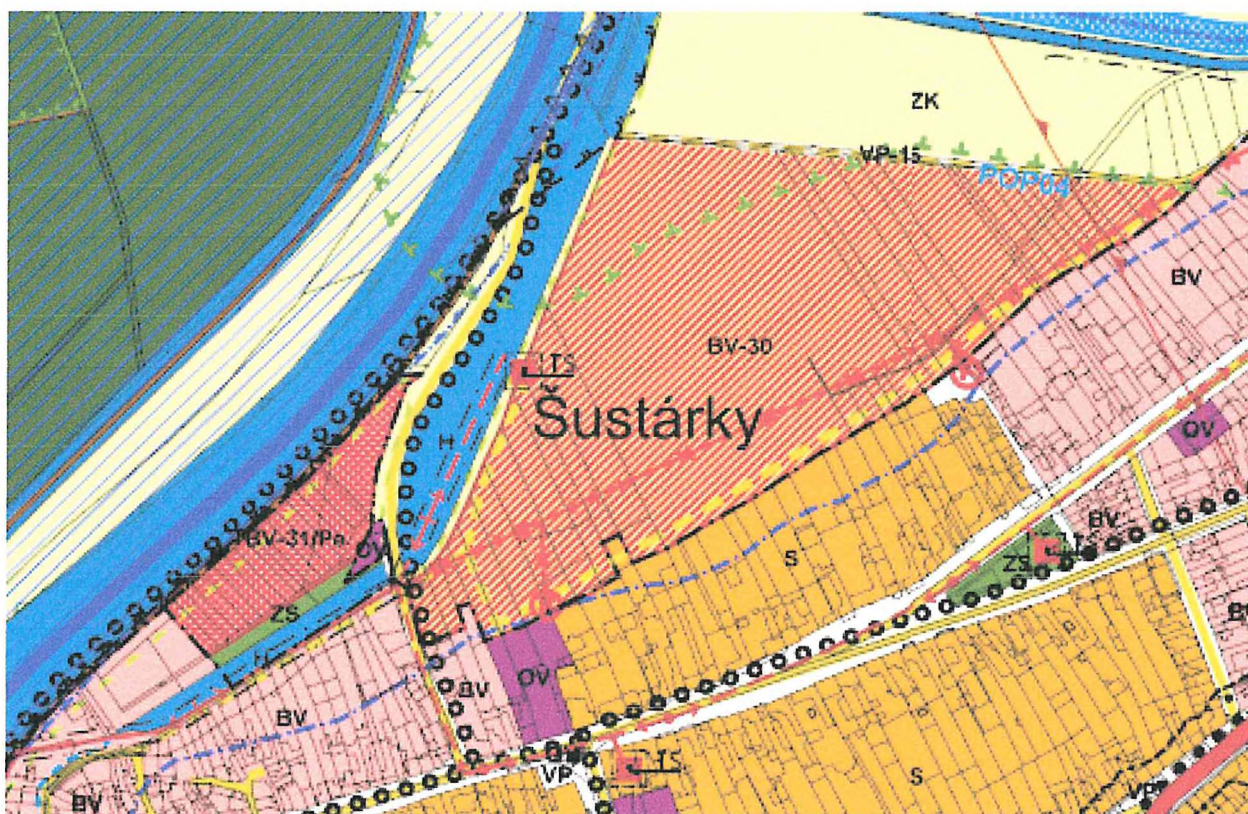
V grafické části ÚP Břeclav – ve výkresu veřejně prospěšné stavby, asanace a opatření jsou dále v předmětné ploše územní studie **S15** navrženy veřejně prospěšné stavby označené MK-29 (hlavní místní komunikace), MK-30 (hlavní místní komunikace), TS-28 (trafostanice), VN-43 (elektrovod VN) a prochází jí i veřejně prospěšná stavba označ. CS-66 (cyklostezka).

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 „stavebního zákona“ pořizuje tuto územní studii.

V platném ÚP Břeclav (nabyl účinnosti 9.6.2017) je uvedeno: Územní studie prověří možnosti využití řešeného území s ohledem na řešení dopravy, řešení technické infrastruktury, umístění veřejného prostranství. Územní studie budou řešit zejména návrh uliční sítě. Budou vymezeny plochy resp. koridory pro komunikace a cyklostezky a plochy pro veřejná prostranství (dětská hřiště, zeleň, náměstíčka, autobusové zastávky, apod...).

Územní studie zohlední všechny podmínky pro předmětnou plochu plynoucí z platného ÚP Břeclav (např. zastavitelnost, hladinu zástavby, atd.) a zadání této územní studie. Součástí bude vymezení veřejných prostranství (dle §7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

Celková výměra řešeného území je cca 11,70 ha.



Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce. Územní studie prověří podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví zásady pro novou výstavbu. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Úkolem územní studie je vymezení stavební pozemky, navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu, stanovit podmínky a regulativy pro novou zástavbu.

Studie má za úkol popsat stávající stav, zhodnotit ho, navrhnout zásady pro další stavební činnost v řešeném prostoru.

Územní studie nenahrazuje katastrální mapu. Údaje o skutečném průběhu pozemkových hranic a vlastnictví pozemků je třeba ověřit v katastru nemovitostí. Územní studie není nositelem přesných informací o existenci a trasách inženýrských sítí. Existenci vedení inženýrských sítí a jejich přesných trasách se je nutno ověřit u jednotlivých správců sítí.

Pro zpracování územní studie byly využity následující podklady:

- zadání územní studie
- katastrální mapa
- platný Územní plán Břeclav
- elektronická data o inženýrských sítích resp. přístup na mapový portál města (technická mapa, územně analytické podklady)
- dokumentace Novostavba rodinných domů Břeclav-Šustárky – záměr v zastavitelné ploše BV-31/Pe, zpracovaná Ing. arch. Rostislavem Maňákem, Hornická 1441, 696 03 Dubňany
- ortofotomapa území
- průzkumy řešeného území projektantem
- fotodokumentace řešeného území pořízená projektantem

## Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů

Výtah z textové části ÚP Břeclav:

### **Obecné podmínky prostorového uspořádání**

- respektovat podmínky ochrany hodnot území
- rozvíjet přírodní koridory, především podél vodních toků
- inž. sítě v maximální míře slučovat s komunikacemi do obslužných koridorů
- všechny navržené zastavitelné plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení.
- zachovat významné průhledy na dominanty – věže kostelů, zámek, vodojem atd.

<b>BV - Plochy bydlení</b>
<b>HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:</b> 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.
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> 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.).
<b>PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:</b> Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře do 1000 m <sup>2</sup> ). 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 mírou, 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.
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> 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 vyvolávají 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.

### **1. Zastavitelnost**

Funkční využití rozvojových ploch	Zastavitelnost
	%
<b>Plochy bydlení</b>	<b>50</b>
Plochy rekreace hromadné	30
Plochy rekreace specifické	50
Plochy rekreace individuální	20
<b>Plochy smíšené obytné</b>	<b>50</b>
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

### **Hladina 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 pro nové stavby maximální počet plných nadzemních podlaží (bez podzemních podlaží a podkroví resp. ustupujícího 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.

<b>Podlaží ustupující</b>	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.
<b>Podkroví</b>	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 1/2 podlahové plochy světlá výška místností nižší než 2,6 m.

### A.3 Popis stávajícího stavu území dotčeného studií ve vztahu k řešené problematice

#### Geomorfologie

Řešené území je téměř rovinného charakteru. Polohopisné a výškopisné zaměření, ani hydrogeologický průzkum nebyl pro potřeby územní studie prováděn. Pro potřeby dalších stupňů dokumentace bude zaměření a základní průzkumy provést.

#### Popis lokality

Řešené území se rozkládá na severovýchodním okraji místní části Stará Břeclav. Ohraničuje jej ze jihozápadní strany stávající zástavba s navazujícími pozemky zahrad, ze severozápadní strany řeka Dyje s navazující komunikací a zeleným pásem, ze severní strany volné území definované územním plánem jako krajinná zeleň.

Území je složeno převážně z parcel soukromých vlastníků. Město Břeclav v řešeném území vlastní jen některé parcely. Podél jihozápadního okraje území je vedeno vzdušné vedení VN.

#### Ochranná pásma:

Jihovýchodní okraj území křížuje vedení VN (22 kV, ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče). V areálu je ochranné pásmo řeky Dyje. Lokalita je v území s dopadem na vynětí ze ZPF, jedná se o ornou půdu. Nová ochranná pásma v navrženém areálu nebudou vznikat.

Území řešené touto územní studií se nachází v pasivní zóně záplavového území vodního toku Dyje.

Umístování jakýchkoliv staveb a zařízení včetně terénních úprav je možné pouze se souhlasem věcně a místně příslušného vodoprávního úřadu v souladu s ustanovením § 17 vodního zákona.

Nově navržená zástavba bude respektovat urbanistický a architektonický charakter zástavby v řešeném území, zásady funkčního uspořádání území, které vyplývají ze zpracovaného Územního plánu.

#### Pohledová exponovanost území

Pro dobrý dojem z navržené zástavby je nutné respektovat urbanistickou koncepci řešeného území a dbát na architektonickou kvalitu jednotlivých objektů.

#### Prostupnost území

Prostupnost území je dána především stávajícími místními obslužnými komunikacemi a na ně navazujícími účelovými komunikacemi a cestami pro pěší. Dnes je území z větší částí bez zástavby a

mimo vegetační období maximálně prostupné. Nově navržené řešení respektuje stávající účelové komunikace, částečně je využívá pro obsluhu území.

#### **A.4 Návrh řešení jednotlivých ploch a koridorů v dotčeném území, podrobnější specifikace, návaznost a vzájemné vztahy navržených ploch**

Navrhované řešení vychází z urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a stanovených základních podmínek prostorového uspořádání zakotvených v platném územním plánu.

V návrhu územní studie v měřítku 1:1000 je vykreslen v barevném rozlišení rozsah řešeného území (vyznačen silnou čárkovanou modrou čarou) a návrh komunikačního systému motorové dopravy (bílá barva), cyklistické (žlutá barva) a pěší dopravy (bílá barva) a ohraničení veřejného prostranství (zelená čára). Silnou černou barvou je vykreslen návrh ploch pro možnou zástavbu obytnými a ostatními objekty .

Silnou čárkovanou černou barvou je vykreslen návrh ploch pro možnou zástavbu obytnými objekty ve stabilizované zóně bydlení.

Do území řešeného touto územní studií - plochy **S15** - zasahují tyto funkční plochy vymezené platným územním plánem:

- zastavitelná plocha bydlení BV-31/Pe
- plocha územní rezervy BV-30 (vymezená nad plochou PZ – plochy zemědělské)
- stabilizovaná plocha OV
- stabilizovaná plocha ZS – plochy zeleně – zeleň sídelní (veřejná, izolační, parková)
- část plochy H – plochy vodní a vodohospodářské
- ZK – plochy zeleně – zeleň krajinná ostatní
- VP – plochy veřejných prostranství
- S – plochy smíšené obytné

##### Návrh urbanistického řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe

Do územní studie je v této ploše zapracován záměr „Novostavba rodinných domů Břeclav-Šustárky“ na pozemcích p.č. 586/33, 586/32, 588, 4188/1, 4188/2, 4188/4, 4189/1, 4189/3, vše v k.ú. Břeclav. Jedná se o pozemky ve vlastnictví pana Luďka Benady. Stavebníkem byly k tomuto záměru poskytnuty podklady z dokumentace zpracované Ing. arch. Rostislavem Maňákem, Hornická 1441, 696 03 Dubňany.

Jedná se o realizaci komplexu rodinných domů, různých velikostí, všechny domy jsou nepodsklepené, samostatně stojící domy budou jednopodlažní, řadové budou s obytným podkrovím, střecha šikmá a sedlová, sklon střechy 18-40°. Úroveň přízemí všech domů bude na úrovni stávající hráze, 160,600 m.n.m, tj. cca 0,2-0,3 m nad úrovní stávajícího terénu.

Obytný areál bude napojen na stávající komunikaci v Říční ulici. Vjezd na pozemek bude proveden nový. Parkovací stání jsou navrženy na pozemku investora. Jde o plochu v pasivní zóně záplavového území s těsnou návazností na stávající zástavbu.

##### Návrh urbanistického řešení s návrhem zástavby plochy územní rezervy BV-30

Podél téměř celého okraje tohoto území je v územním plánu navržena linie veřejně prospěšné stavby hlavní místní komunikace MK-30. Územní studie navrhuje v této trase místní komunikaci s uličním prostorem pro obsluhu celého řešeného prostoru včetně navazující stabilizované plochy bydlení.



Komunikace bude dopravně navázána v současné době nezpevněnou komunikaci prodlužující ulici Hřbitovní. Ve východní části území bude na tuto komunikaci navazovat místní komunikace v trase veřejně prospěšné stavby hlavní místní komunikace MK-29.

Podél komunikace je v ploše územní rezervy BV-30 navržena linie ploch pro zástavbu rodinnými domy o šířce 16 m. Plocha možných pozemků rodinných domů je navržena v šířce 55 m. Plochy pro zástavbu jsou rozděleny veřejným prostranstvím, navazujícím na malé náměstí na konci ulice U rybníka přibližně v třetině délky řešeného území. Vznikne tak celistvý prostor náměstí o rozměrech asi 40 x 86 m.

V západní části území jsou navrženy čtyři plochy pro zástavbu o délce 65 m s odstupy délky 7 m. Tři plochy jsou navrženy v jedné linii podél komunikace, čtvrtá plocha je natočena pod úhlem 174°. Na okraji území navazuje pod úhlem 96° plocha pro zástavbu o délce 35 a k ní kolmo situovaná plocha o délce 45 m.

Ve východní části území jsou navrženy dvě plochy pro zástavbu o délce 67,5 m natočené pod úhlem 174° s ponechaným odstupem o délce 7 m. Odstupy o šířce 7 m jsou navrženy z důvodu rytmizace možné kompaktní řadové zástavby rodinnými domy.

Terén je v území navrženém pro uliční koridor a zástavbu na nižší výškové úrovni oproti komunikaci v místě napojení na Říční ulici, na koncový prostor ulice U rybníka a na Hřbitovní ulici. V dalších stupních dokumentace bude proto nutné navrhnout výškové řešení a terénní úpravy k navýšení nivelety nově navrhované zástavby, i vzhledem k umístění v pasivní zóně záplavového území vodního toku Dyje.

Uvedená natočení linie zástavby jsou navržena proto, aby se eliminovala přílišná délka rovné linie uličního prostoru a stavební čáry.

Odstup ploch pro zástavbu je na jižní a západní straně navržen 7.5 m od hranice veřejného prostranství tak, aby vznikl dostatečný prostor pro venkovní posezení před objekty rodinných domů. Na severní straně je odstup navržen 5,5 m pro možnost parkování před objekty rodinných domů na pozemku stavby.

Plochy pro odstavňá a parkovací stání jsou v návrhu umístěny v podélném řazení podél všech komunikačních prostorů. Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny jako parková plocha, která bude doplněna menšími zelenými plochami členicemi podélné parkovací pruhy v celém území lokality.

Podél uličního prostoru s komunikací je ve stabilizované ploše bydlení navržena linie možných ploch pro zástavbu rodinnými domy o šířce 16 m ve vzdálenosti 5.5 od hranice veřejného prostranství. Linie je přerušena jen prostorem se stávající zástavbou kolem malého náměstí na konci ulice U rybníka.

V části trasy veřejně prospěšné stavby místní komunikace MK-29 je navržena obslužná komunikace pro příjezd k navržené trafostanici TS-28 a dále jako obslužná komunikace po západním a severním obvodu plochy územní rezervy BV-30.

Zbývající plocha územní rezervy BV-30 mimo navržený pro zástavbu a pozemky rodinných domů je navržena k využití jako příměstský lesopark.

Podél uličního prostoru s komunikací v trase veřejně prospěšné stavby hlavní místní komunikace MK-29 je ve stabilizované ploše bydlení navržena linie možné plochy pro zástavbu rodinnými domy o šířce 16 m ve vzdálenosti 5.5 od hranice veřejného prostranství. Uliční prostor je navázán na ulici U lesa.

#### Stabilizovaná plocha OV

Plocha veřejné vybavenosti se stávajícím objektem hájenky zůstane zachována.

### Stabilizovaná plocha ZS – plochy zeleně – zeleň sídelní

Plocha sídelní zeleně zůstane zachována, případně bude zahrnuta do záměru „Novostavba rodinných domů Břeclav-Šustárky“

### Plocha H – plochy vodní a vodohospodářské

Plocha vodní a vodohospodářská zůstane zachována. V části plochy je v souladu s územním plánem navržena nová trasa nadzemního vedení elektrovedení VN-43 k nově navržené trafostanici TS-28.

### Plochy zeleně – ZK – ostatní

Plocha krajinné zeleně zůstane zachována. V části této plochy podél stávající komunikace je v souladu s územním plánem navržena veřejně prospěšná stavba CS-66, cyklistická stezka šířky 3 m.

### Plochy veřejných prostranství – VP

Plochy veřejných prostranství zůstanou zachovány ve stávajících plochách.

### Plochy smíšené obytné – S

Jde jen o malou plochu na jižním okraji zasahující do řešené plochy územní rezervy BV-30.

V územní studii jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (dle §7 Vyhl. č. 501/2006 Sb.) a plochy pro dopravní infrastrukturu (obsahuje území). Součástí těchto ploch budou i plochy technické infrastruktury – rozvody vody, splašková kanalizace, vedení elektrické energie, vedení veřejného osvětlení.

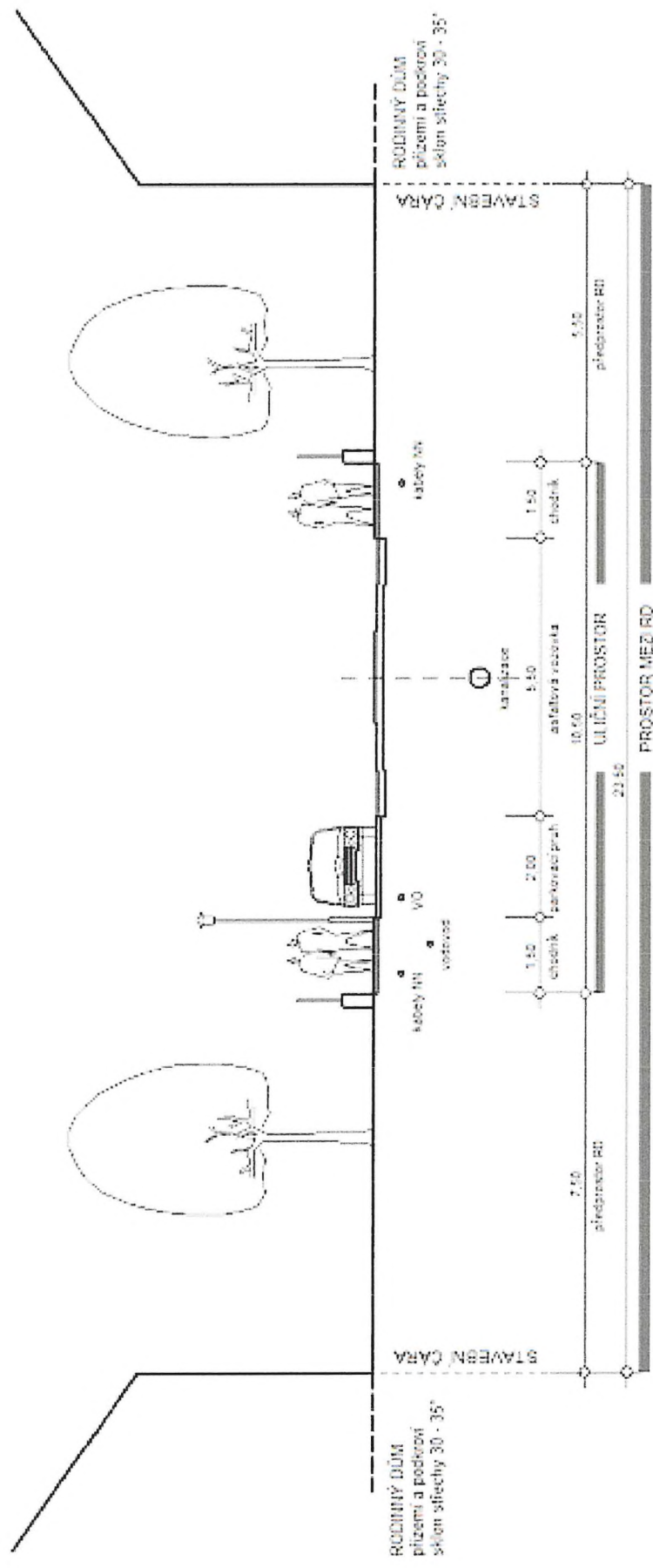
Podél západního okraje území prochází vzdušné el. vedení VN. Stavby v této části lokality jsou navrženy tak, aby nezasahovaly do jeho ochranného pásma (7 m od krajního vodiče).

### Veřejná prostranství

Celková plocha řešeného území je 11,70 ha. Pro plochy veřejných prostranství vymezuje územní studie plochy o velikosti 5850 m<sup>2</sup>. Je splněn požadavek na vymezení plochy veřejných prostranství (dle §7 Vyhl. č. 501/2006 Sb.), tj. nejméně 1000 m<sup>2</sup> na každá 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, nebo plochy smíšené obytné (bez započtení plochy pozemních komunikací)

## **ULIČNÍ PROSTORY A JEJICH SKLADBA:**

SCHEMATICKÉ ŘEZY ULIČNÍCH KORIDORŮ – viz další strany



SKLADBA ULIČNÍHO PROSTORU



Přes celou délku území řešeného územní studií prochází komunikace, která bude trasou pro obsluhu celého řešeného prostoru.

Objekty jsou v řešeném území řazeny k místní obslužné komunikaci (uliční čáře) okapově, tj. hřeben střechy bude umístěn rovnoběžně s ulicí (s výjimkou části záměru „Novostavba rodinných domů Břeclav-Šustárky“)

Závazné je umístění RD na stavební čáře. V zakreslené zástavbě nejsou objekty členěny na rodinné domy a garáže je členění objektů ponecháno na projektovém řešení.

Vzhledem k ustanovení *Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* a ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací*. každý stavební pozemek musí mít min. jedno odstavné stání na svém pozemku.

Navržená zástavba respektuje převažující urbanistickou strukturu místní městské části Stará Břeclav, tj. řadovou zástavbu.

#### Řešení stavebních pozemků.

##### Umísťování staveb na stavebních pozemcích

Na pozemky lze umístit RD včetně začleněné nebo přičleněné garáže pro osobní automobily a zázemí pro RD a zahradu. Dále lze na pozemek umístit odstavné stání pro osobní automobil, terasu s krytou pergolou pro venkovní posezení, bazén atd.

##### Stavební čára:

Určuje vzdálenost hlavní stavby rodinných domů od hranice veřejného prostoru. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí, případně garáže, nejméně 60% uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře. Stavební čára vyznačena v grafické části ve výkresu B.2 VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ. Základní vzdálenost stavební čáry je ve vzdálenosti 7,5 m na jižní a západní straně nebo 5,5 m od hranice veřejného prostranství (od uliční čáry).

##### Koeficient zastavění pozemků:

Je stanoven na všech pozemcích pro rodinné domy na 0,5 (50%). Jde o poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemku k celkové výměře pozemku.

##### Ploché střechy:

Na objektech se sedlovými střechami jsou na garážích nebo menší části hlavního objektu rodinného domu (do 30 % zastavěné plochy) přípustné ploché střechy.

##### Boční odstupy staveb:

Vzhledem k charakteru historické zástavby v obci a ve snaze na tuto zástavbu navázat, je upřednostněna sevřená zástavba. Vzdálenost staveb od společných hranic je dána stavebním zákonem (§25 vyhl. č. 501/2006Sb.). Pokud je mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m. Vzdálenost staveb od společných hranic nesmí být menší než 2 m.

#### ZÁSADY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

- Budou respektovány navržené plochy veřejných prostranství.
- Navržené objekty budou osazeny na stavební čáry, tak jak je to navrženo v grafické části ve výkresu B.2 VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ.
- Koeficient zastavění stavebního pozemku bude nejvýše 50 % zastavěné plochy, včetně zpevněných ploch. Budou respektována stávající vedení a trasy inženýrských sítí a jejich ochranná

pásma.

- Bude dodrženo řazení (orientace) objektů rodinných domů se sedlovými střechami hřebenem střechy rovnoběžně s obslužnými komunikacemi (s výjimkou části záměru „Novostavba rodinných domů Břeclav-Šustárky“)
- Úroveň podlahy 1. NP nebude výše než **20 cm** nad větší částí úrovně přilehlého upraveného terénu. Případný suterén bude plně zapuštěn.
- Rodinné domy se šikmými střechami budou jednopodlažní se sedlovými střechami využitelnými jako podkroví.
- Sklon střech bude v rozmezí 30°– 35° u rodinných domů se sedlovými střechami.
- Výška stavby jednopodlažního rodinného domu se sedlovou střechou (využívanou jako podkroví) nepřesáhne svým nejvyšším bodem 8,5 m nad přilehlý upravený terén.
- Výška okapu uliční fasády nepřesáhne svým nejvyšším bodem 4,5 m nad přilehlý upravený terén.
- Přesahy střech nebudou větší než 30 cm na uliční fasádě a 20 cm ve štítu.
- Výška oplocení na uliční čáře nebude vyšší než 1,8 m, na ostatních hranicích pozemků nebude vyšší než 2,0 m. Výška případné podezdívky nebude vyšší než 0,5 m, oplocení bude realizováno vzhledově a materiálově tak, aby bylo v souladu s okolním prostředím. Budou použity v místě obvyklé materiály. Přípustné jsou živé ploty a rodinné domy bez oplocení za podmínky, že bude dodržena stavební čára.

#### PŘÍKLADY VHODNÝCH TYPŮ RODINNÝCH DOMŮ:





## **Řešení dopravní a technické infrastruktury**

Účelem studie je návrh dopravní a technické infrastruktury pro uvažovanou výstavbu rodinných domů v ploše určené pro tento účel územním plánem města. Tato studie bude sloužit zejména jako podklad pro předběžné určení rozsahu záboru pozemků pro výstavbu infrastruktury v řešeném území.

Studie se zabývá návrhem:

- místní obslužné komunikace
- komunikací pro pěší a cyklisty
- odvedení srážkových a splaškových vod ze zájmového území
- zásobování předmětné lokality vodou
- zásobování předmětné lokality elektrickou energií
- připojení na telekomunikační síť
- veřejného osvětlení

Technické řešení napojení rozvodů NN a telekomunikačních sítí bude upřesněno v rámci uzavírání smluv o připojení s příslušnými distribučními společnostmi. Řešení, které je navrženo zde prokazuje, že v rámci návrhu veřejného uličního prostoru bylo počítáno s umístěním těchto vedení a zařízení.

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:**

#### **Komunikace pro motorová vozidla**

##### ***Řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe:***

Pozemek bude dopravně napojen na stávající komunikaci v ulici Rybářská. Páteřní komunikace bude šířky 4,5m. Nová lokalita je navržena jako obytná zóna. Tato nová komunikace bude slepou ulicí a bude doplněna obratištěm pro osobní auta na konci ulice a obratištěm pro požární vozidla a svoz odpadků

uprostřed ulice. Materiálem pro komunikaci je zámková dlažba. Komunikace budou doplněny plastickými tvarovkami pro nevidomé.

### **Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:**

Plocha územní rezervy bude v jihozápadní části dopravně napojena na stávající komunikaci v ulici Rybářská a v severovýchodní části na prodlouženou stávající komunikaci z ulice Hřbitovní. Tato komunikace umožní i výstavbu ve stávajících zahradách v severozápadním okraji stabilizovaných ploch podél ulice Generála Šimka.

Území stabilizované plochy mezi Říční ulicí a ulicí U lesa bude dopravně napojeno na stávající komunikace na těchto ulicích a přes ulici Říční v přímém směru na komunikaci obsluhující plochu územní rezervy BV-30.

#### **Příčné uspořádání:**

Komunikace jsou navrženy v šířce 5,5 m mezi obrubníky. Obrubníky budou uloženy ve svislé poloze na jedné straně a ve vodorovné poloze na straně podélných parkovacích a odstavných stání. K nim budou přiloženy betonové příložné desky, které spolu s obrubníkem vytvoří odvodňovací kanálek pro odvádění srážkových vod.

Jedná se o dvoupruhovou místní komunikaci funkční skupiny „C“ – M02 (podle ČSN 73 6110).

#### **Odvodnění vozovky:**

Odvodnění bude zajištěno jejím oboustranným příčným sklonem velikosti 2%. Voda se bude shromažďovat u obrubníků a bude podél nich odtékat do uličních dešťových vpustí.

#### **Uliční dešťové vpustě:**

Vpustě budou osazeny po obou stranách vozovky. Budou napojeny do navrhované dešťové kanalizace.

### **Obslužné komunikace:**

#### **Příčné uspořádání:**

Komunikace jsou navrženy v šířce 3,5 m mezi obrubníky. Jedná se o jednopruhouvou místní komunikaci funkční skupiny „C“ – MO (podle ČSN 73 6110).

#### **Odvodnění vozovky:**

Odvodnění bude zajištěno jejím jednostranným příčným sklonem velikosti 2%. Voda se bude shromažďovat u obrubníků a bude podél nich odtékat do uličních dešťových vpustí.

#### **Uliční dešťové vpustě:**

Vpustě budou osazeny po jedné straně vozovky. Budou napojeny do navrhované kanalizace.

Předpokládaná povrchová konstrukce vozovek: asfaltový beton

Konečné technické a materiálové řešení komunikací pro motorová vozidla bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

### **Odstavná a parkovací stání**

#### **Řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe:**

Požadavek na parkovací stání je 40, z toho 40 bude realizováno u domů na pozemku investora.



Areál bude mít 5 odstavných parkovacích stání, z toho 1 pro imobilní uživatele.

### **Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:**

Odstavná a parkovací stání jsou navržena jako podélná v šířce 2,0 m podél komunikace. Budou provedena z betonové dlažby uložené do lože z drceného kameniva na podklad ze štěrkodrtě a štěrkopísku.

Počet stání v navrženém podélném parkovacím pruhu bude určen dle aktuální potřeby v době přípravy řešeného území v dalších stupních projektové dokumentace. Plocha mimo stání bude využita na vjezdy na pozemek a jako zelená plocha.

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání. Dle této normy připadají na byt o velikosti nad 100 m<sup>2</sup> dvě odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by měla být možnost umístit dvě stání. Minimální počet odstavných stání na pozemku na pozemku RD musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem – 1:2,5.

Vzhledem k počtu možných odstavných a parkovacích stání lze uvažovat o možnosti nevyžadovat ustanovení o 2 odstavných stáních na pozemku RD u bytů o velikosti nad 100 m<sup>2</sup>.

### **Komunikace pro pěší**

#### **Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:**

Komunikace pro pěší (chodníky) jsou navrženy v šířce 1,5 m. Na severní straně komunikace jsou mezi chodníkem a vozovkou navrženy podélné parkovací a odstavné stání. Chodníky budou vydlážděny betonovou dlažbou uloženou do lože z drceného kameniva na podklad ze štěrkopísku.

Konečné technické a materiálové řešení odstavných a parkovacích stání a komunikací pro cyklisty a pěší bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:**

Navrženou zástavbou nebude narušena ochrana krajiny. Dešťové vody na stavebních pozemcích budou vsakovány do travnatých ploch zahrad, budou také jímány do jímek a využívány pro zálivku. Splaškové vody budou odváděny kanalizací do ČOV. Jako případná otopná media bude využívána elektrická energie, a alternativní zdroje – tepelná čerpadla, sluneční energie.

### **Kanalizace**

#### **Řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe:**

##### **Splašková kanalizace**

Splašková kanalizace bude řešena vybudováním kanalizačního řadu a přečerpávací stanice. Kanalizace bude napojena na stávající šachtu Š 406 C. Profil kanalizačního řadu bude PE DN 250. Do nově navrhovaného řadu v navržené ulici budou napojeny jednotlivé domy přes revizní šachtu DN 400. Profil přípojek bude DN 150.

##### **Dešťová kanalizace**

Dešťová kanalizace ze střech domů bude řešena retenčními nádržemi na pozemku investora. Veškeré dešťové vody ze střech budou svedeny do těchto nádrží a budou použity pro zálivku zahrad.

Dešťová kanalizace z komunikací bude napojena na nově realizovaný řad. Z tohoto řadu bude dešťová kanalizace zaústěna do Ladenské strouhy. Kanalizační řad dešťové kanalizace se bude skládat ze dvou větví 80 m profilu PE 200 se dvěma revizními šachtami a jedné větve 30 m profilu PE 250 s jednou revizní šachtou.

### **Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:**

#### Splašková kanalizace

Splašková kanalizace plochy územní rezervy BV-30 a navazujících stabilizovaných ploch bude řešena vybudováním kanalizačního řadu a přečerpávací stanice. Kanalizace bude napojena přes nově vybudovanou přečerpávací stanici na konci ulice U rybníka na stávající šachtu a řad v ulici U rybníka. (Stávající, kapacitně nevyhovující čerpací stanice, bude zrušena).

Splašková kanalizace stabilizovaných ploch mezi ulicemi Říční a U lesa bude řešena vybudováním kanalizačního řadu napojeného v ulici Říční na řad budovaný pro odkanalizování zástavby v zastavitelné ploše bydlení BV-31/Pe.

Pokud bude výstavba v ploše územní rezervy BV-30 a ve stabilizovaných plochách realizována a část její splaškové kanalizace bude napojena v ulici Říční na řad budovaný pro odkanalizování zástavby v zastavitelné ploše bydlení BV-31/Pe, bude řad mezi novou soutokovou šachtou a stávající šachtou Š 406 C vybudován v profilu PE DN 300.

Profil kanalizačního řadu bude PE DN 300. Do nově navrhovaného řadu budou napojeny jednotlivé domy přes revizní šachty DN 400. Profil přípojek bude DN 150.

#### Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace ze střech domů bude řešena retenčními nádržemi na vlastním pozemku. Veškeré dešťové vody ze střech budou svedeny do těchto nádrží a budou použity pro závlahu zahrad.

Dešťová kanalizace z místní komunikace bude napojena na nově realizovaný řad. Z tohoto řadu bude kanalizace zaústěna do Ladenské strouhy. Kanalizační řad bude profilu PE 200 nebo 250 s revizními šachtami.

Ostatní komunikace musí být materiálově řešeny tak, aby odtokový součinitel byl co možná nejmenší, to znamená, že je nutné použít zejména dlažbu bez závlahy spár.

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

#### Vodovod

##### **Řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe:**

Zásobování řešené plochy vodou bude zabezpečeno nově vybudovaným vodovodním potrubím z ulice Generála Šimka. Zde bude potrubí napojeno na vodovodní potrubí PVC 110 v místě napojení stávající přípojky PE 32, která byla realizována pro potřeby původního majitele řešených pozemků. Uvedené řešení bylo dohodnuto s VaK Břeclav. Délka vodovodní přípojky je cca 225 m, profil vodovodní přípojky bude PE 80.

Nově vybudované rozvody vodovodního potrubí na pozemcích investora rodinných domů budou v budoucnu zokruhovány. Z potrubí budou napojeny jednotlivé rodinné domy přes vodoměrnou šachtu. Vodoměry budou umístěny na hranici pozemku.

Jako vnější zdroj požární vody bude sloužit stávající a nový podzemní požární hydrant osazený na vodovodním rozvodu v ulici.

#### ***Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:***

Pro zásobování plochy územní rezervy BV-30 a navazujících stabilizovaných ploch vodou bude vybudováno vodovodní potrubí připojené na nově budovaný vodovod v ulici Generála Šimka pro zásobování výstavby v zastavitelné ploše bydlení BV-31/Pe. Potrubí bude napojeno také na vodovodní potrubí na konci ulici U rybníka a ulice Hřbitovní. Tím dojde k propojení a zokruhování vodovodu mezi ulicemi Generála Šimka, U rybníka a Hřbitovní.

Pro zásobování stabilizovaných ploch mezi ulicemi Říční a U lesa bude vybudováno vodovodní potrubí připojené na nově budovaný vodovod pro zásobování výstavby v zastavitelné ploše bydlení BV-31/Pe. Tím dojde k propojení a zokruhování vodovodu mezi ulicemi Říční a U lesa.

Pokud bude výstavba v ploše územní rezervy BV-30 a ve stabilizovaných plochách realizována a její rozvod vodovodu bude napojen na řad budovaný pro zásobování zástavby v zastavitelné ploše bydlení BV-31/Pe, bude tento řad v ulici Říční od místa napojení (v blízkosti křižovatky s ulicí Generála Šimka) po napojovací bod nových řadů vybudován v profilu PE DN 110.

Pro výstavbu vodovodu bude použito potrubí PVC nebo PE profilu DN 110 mm.

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

#### **Elektrické rozvody NN**

##### ***Řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe:***

Potřeby el. energie budou zabezpečeny novou elektro-přípojku a trafostanicí (dodávka E.ON). Trafostanice bude umístěna na pozemku investora.

Napojení bude realizováno na stávající sloup nadzemního vedení novým nadzemním vedením na pozemek investora do nové trafostanice. Zde bude pokračovat vedení v zemi kabelem k jednotlivým domům. Na hranici pozemků budou realizovány elektroměry.

##### ***Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:***

Pro zásobování řešeného území elektrickou energií bude provedeno elektrické kabelové vedení. Kabel bude uložen po obou stranách navrhovaných uličních prostor v trase chodníku. Kabelové vedení NN bude napojeno na nově vybudovanou trafostanici TS-28 umístěnou na západním okraji řešeného území a bude případně napojeno i na nadzemní vedení VN na ulici Hřbitovní.

Technické řešení napojení el. rozvodů NN navrhované lokality bude upřesněno v rámci uzavírání smluv o připojení. Řešení, které je zde navrženo prokazuje, že v rámci návrhu veřejného uličního prostoru bylo počítáno s umístěním těchto vedení a zařízení.

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

#### **Kabelové telekomunikační rozvody**

Pro budoucí připojení řešené lokality na telekomunikační síť případně na vedení kabelové televize bude položen podél navrhované komunikace telekomunikační kabel s možností přidání kabelu kabelové televize.

Technické řešení napojení těchto rozvodů, bude upřesněno v rámci uzavírání smluv o připojení s příslušnou distribuční společností.

### **Elektrický kabel veřejného osvětlení**

#### ***Řešení zastavitelné plochy bydlení BV-31/Pe:***

Veřejné osvětlení bude zabezpečeno 5 stožáry. Tyto budou napojeny na nové rozvody NN v areálu. Vzdálenost stožárů bude cca 30-35 metrů.

#### ***Řešení plochy územní rezervy BV-30 a stabilizovaných ploch:***

Jako součást uvažované výstavby bude zřízeno veřejné osvětlení. V komunikačním koridoru budou zřízeny osvětlovací body umístěné na rozhraní chodníku a pruhu podélných odstavných a parkovacích stání. Na okraji pod tímto pruhem bude uložen elektrický kabel NN pro veřejné osvětlení.

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

### **Plynovod**

Vybudování plynovodu v řešeném území se nepředpokládá.

## **A.5 Zdůvodnění zvoleného řešení ploch a jejich návaznost a propojení na další lokality města**

Koncepce řešení navrhuje vhodnou dopravní obsluhu území a vytváří podmínky pro estetické vnímání zástavby. Budou vytvořeny vhodné veřejné komunikační prostory a plochy pro umístění objektů rodinných domů se souvisejícími pozemky. Převažující navržený způsob zástavby je řadový, ale rytmizovaný do menších skupin.

Plochy pro odstavná a parkovací stání jsou v návrhu umístěny v podélném řazení podél všech komunikací pro motorová vozidla. Počet možných stání výrazně převyšuje požadovaný počet dle normových ustanovení. Toto řešení je zvoleno vzhledem k tomu, že se trvale zvyšuje počet užívaných osobních automobilů a proto, aby nebylo nutné v rámci pozemků rodinných domů upravovat prostor pro parkování více osobních automobilů

Hlavní plocha veřejného prostranství je vymezena jako parková plocha situovaná ve třetině délky hlavní části uličního prostoru. Bude tak vytvořeno přirozené centrum nového obytného území v podobě zeleného „náměstí“ navazujícího na malé stávající náměstí na konci ulice U rybníka. Prostranství bude sloužit pro odpočinek a trávení volného času obyvatel v prostředí veřejné vysoké zeleně. Budou zde umístěna dětská hřiště. Podíl zelené plochy a případného vydlážděného prostoru sloužícího jako skutečné náměstí bude upřesněn v dalších stupních projektové dokumentace.

Nově navržená zástavba bude respektovat urbanistický a architektonický charakter zástavby v řešeném území, zásady funkčního uspořádání území, které vyplývají ze zpracovaného Územního plánu. Bude vycházet z kvalitních hodnot stávající historické zástavby a vytvoří s ní jednotný urbanistický a architektonický celek.

Břeclav, 06/2018



Ing. arch. Jiří Zálešák