ÚZEMNÍ STUDIE

Břeclav - Charvátská Nová ves
ulice Františka Kňourka

Plocha S2

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel schválil možnost využití této územní studie pro rozhodování v území a zaevidoval ji do evidence územně plánovací činnosti ke dni 06.09.2019

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

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ING. ARCH. JIŘÍ ZÁLEŠÁK
ČKA 03 194
ČESKÁ REPUBLIKA

A Textová část

1. Úvod a identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů
4. Podmínky pro prostorové vymezení a využití pozemků
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
6. Řešení technické infrastruktury
7. Zdůvodnění zvoleného řešení

B Výkresová část

1. STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ 1 : 1000
2. NÁVRH ZÁSTAVBY 1 : 1000
3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 1 : 1000

1. Úvod a identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE Břeclav - Charvátská Nová ves ulice Františka Kňourka
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad
Lokalita:	jihozápadní okraj městské části Charvátská Nová Ves
Pořizovatel:	Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí oddělení úřadu územního plánování
Zhotovitel, projektant:	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

2. Vymezení řešeného území

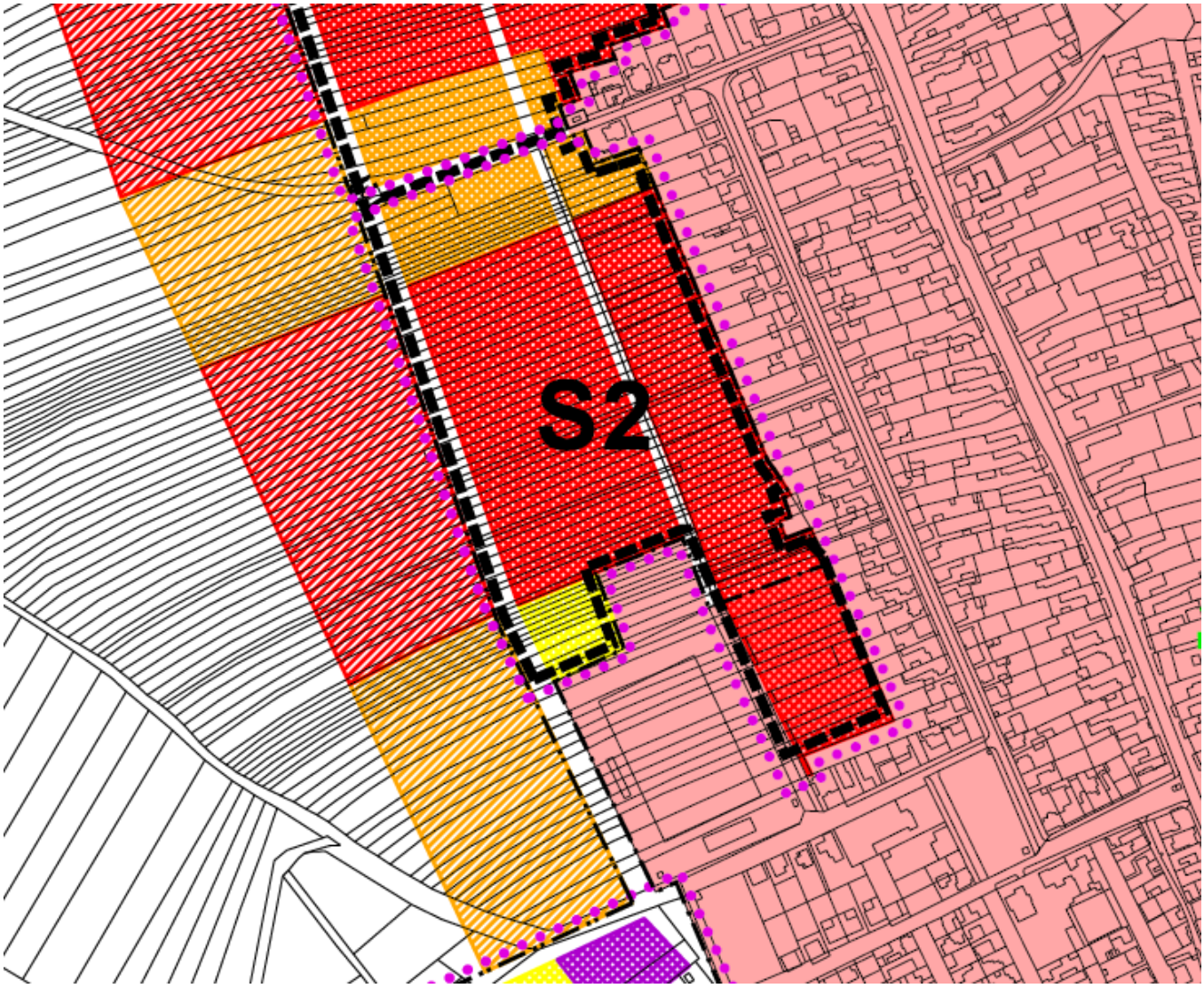
Řešené území je vymezeno dotčenými pozemky podle katastru nemovitostí. Pozemky jsou tvořeny ostatními plochami, zastavěnými plochami, plochami komunikací, plochami zahrad a největší plochu představuje plocha orné půdy. Většina pozemků je ve vlastnictví soukromých vlastníků, menší část ploch vlastní město.

Řešené území se rozkládá na jihozápadním okraji místní části Charvátská Nová Ves. Ohraničuje jej ze severovýchodní strany stávající zástavba s navazujícími pozemky zahrad, ze severozápadní strany polní cesta, z jihovýchodní strany území navazuje na sportovní areál s fotbalovým hřištěm a stávající zástavbu a na jihozápadní straně sousedí se zemědělsky využívané pozemky.

Letecký snímek řešeného území:

Územní studie má za úkol vyřešit dosud nezastavěné území v Charvátské Nové Vsi za fotbalovým hřištěm při ul. Františka Kňourka a stávající zástavbou ul. SNP.

V platném Územním plánu Břeclav je tato plocha označena ve výkresu základního členění S2.

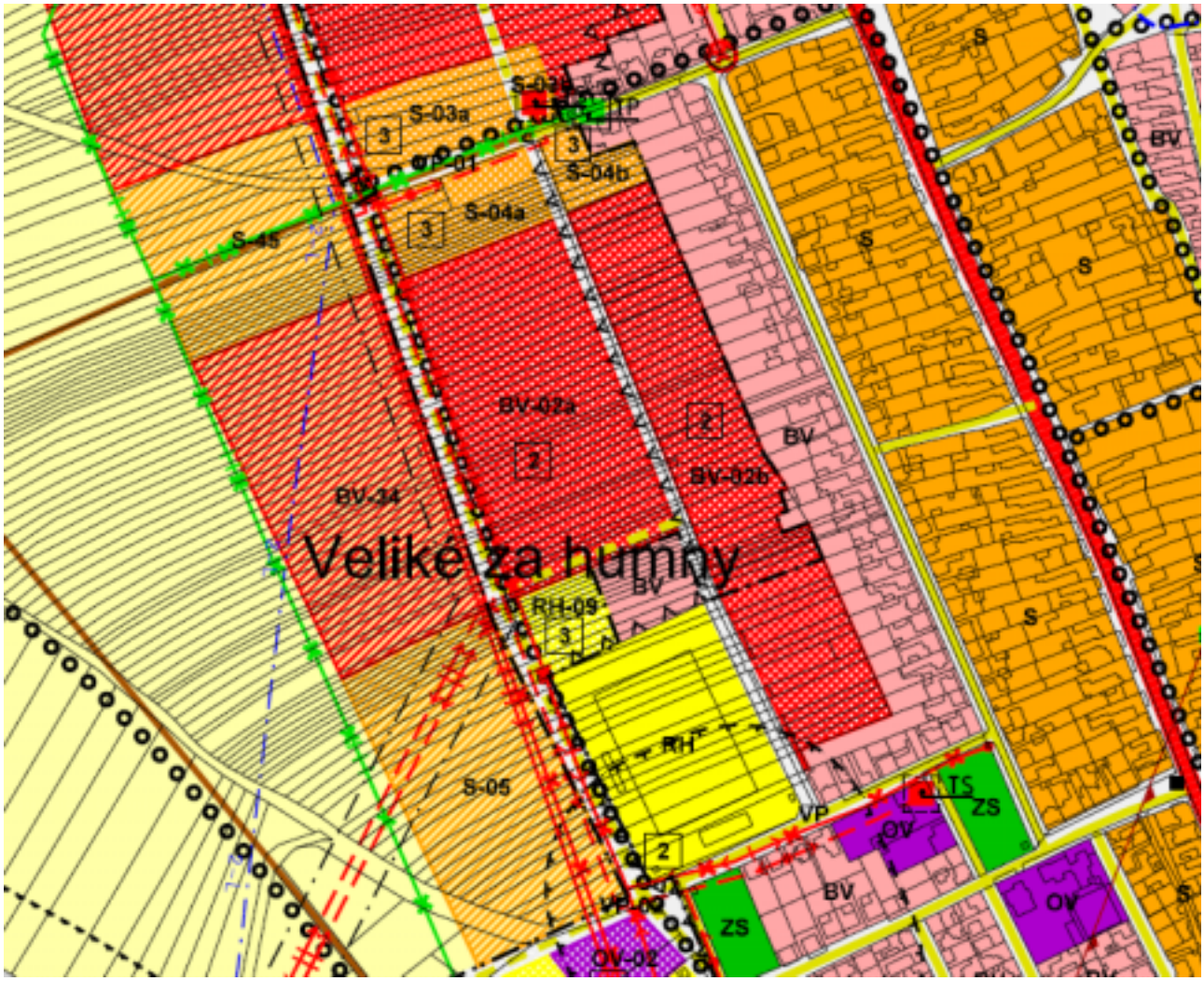


Cílem studie je návrh vhodného řešení využití části území obce, specifikovaného v grafické části, umožňující jeho postupný rozvoj tak, aby byl využit potenciál tohoto místa, ve prospěch obyvatel města.

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

V Územním plánu Břeclav je využití zastavitelné plochy BV-02a, BV-02b, RH-09, S-04a a S-04b (ve výkresu základního členění území označeno S2) podmíněno zpracováním územní studie.

Celková výměra řešeného území je 8,160 ha.



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 komunikace a inženýrských sítí zpracovaná Ing. Jiřím Třináctým
- ortofotomapa území
- průzkumy řešeného území projektantem
- fotodokumentace řešeného území pořízená projektantem

3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů

V Územním plánu Břeclav je využití zastavitelné plochy BV-02a, BV-02b, RH-09, S-04a a S-04b (ve výkresu základního členění území označeno S2) podmíněno zpracováním územní studie.

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, atd.) a vymezení veřejných prostranství dle §7 a §22 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

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.).

S - Plochy smíšené obytné

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 umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

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 obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m^2), 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. 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. 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. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.). V plochách S46 a S22 (v OP zámku) výstavba RD a BD.

RH - Plochy rekreace - Rekreace hromadná
HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ: Plochy rekreace jsou vymezeny k zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. Plochy rekreace hromadné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zajišťují podmínky pro veřejné rekreační aktivity; například veřejná prostranství, veřejná tábořiště, veřejná koupaliště, veřejná sportoviště, rekreační parky, rekreační rybníky apod.
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Plochy rekreace zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. vybavenost pro každodenní rekreaci, kulturu, sport, cestovní ruch a veřejné stravování, ubytování, služby, maloobchod, bydlení provozovatele apod.) a stavby nebo zařízení související nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ: Součástí plochy rekreace hromadné mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí, zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží zejména uživatelům dané plochy.
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití; dále stavby nebo zařízení, které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně naruší kvalitu rekreačního prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně. Stavby pro trvalé bydlení, autoservis, pneuservis, mycí linka motorových vozidel, čerpací stanice pohonných hmot.

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**
	%
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 plochy BV-02a a BV-02b stanovena hladina zástavby s maximálním počtem 2 plných nadzemních podlaží a pro plochy S-04a, S-04b a RH-09 hladina zástavby s maximálním počtem 3 plných nadzemních 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.
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.

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 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.

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

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, případně plyn a alternativní zdroje – tepelná čerpadla, sluneční energie.

Geomorfologie

Řešené území je rovinného charakteru. Hydrogeologický průzkum nebyl pro potřeby územní studie prováděn. Pro potřeby následné dokumentace je možné provést základní geologický průzkum provést.

Popis lokality

Řešené území se rozkládá na jihozápadním okraji místní části Charvátská Nová Ves. V posledních letech v tomto území došlo k výstavbě několika nových rodinných domů. Územní studie má navrhnout řešení, které by zabránilo dosavadní nekoordinované výstavbě.

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 a VVN. Na severním okraji území je situována regulační stanice plynu.

Ochranná pásma:
Jihovýchodní okraj území křižuje vedení VN (22 kV, ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče).

Nově navržená zástavba bude respektovat urbanistický a architektonický charakter zástavby v řešeném území, zásady funkčního uspořádání území, které vyplývají ze zpracovaného Územního plánu. Bude respektovat stávající historickou zástavbu. To neznamená, že ji musí kopírovat, ale musí společně s ní vytvořit jednotný urbanistický a architektonický celek. Nově navrhovaná zástavba bude vycházet z kvalitních hodnot historické zástavby.

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. Nově navržené řešení respektuje stávající účelové komunikace, částečně je využívá pro obsluhu území. Navrhuje novou cyklotrasu (kombinovanou s trasou pro pěší) po celé délce řešeného území.

4. Podmínky pro prostorové vymezení a využití pozemků

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 a přilehlých pozemků.

Přes celou délku území řešeného územní studií je navržen hlavní uliční prostor – ulice Františka Kňourka. Je situován podélně přibližně v jedné třetině plochy území. Jeho trasa navazuje na stávající částečně vytvořenou komunikaci pro několik již vybudovaných rodinných domů v oblasti u fotbalového hřiště a na užívanou polní cestu na okraji současně zastavěného území (podél zahradní koncové linie pozemků rodinných domů na ulici SNP). Bude dělit území na širší pás podél jihozápadního okraje řešeného území a na užší pruh v severovýchodní poloze okrsku, včetně plochy naproti hřiště.

Návrh této komunikace včetně technické infrastruktury byl proveden v souladu se studií z roku 2011 a dokumentací pro územní rozhodnutí pro I. etapu z roku 2012 a pro II. etapu z roku 2013, které zpracoval Ing. Jiří Třináctý.

Podél této komunikace je navržena zástavba rodinných domů tvořící budoucí ulici Františka Kňourka. V prostoru naproti fotbalového hřiště bude zástavba po její severovýchodní straně. Podél větší části komunikace (mimo část u hřiště a prostor s již částečně realizovanou zástavbou rodinných domů) je navržena zástavba po obou stranách komunikace. V této hlavní oboustranné části zástavby je přibližně v polovině její délky navrženo malé náměstí – obdoba tradiční venkovské návsi.

Jednostranná zástavba rodinných domů je navržena podél západního okraje řešeného území podél sběrné komunikace navržené v souladu s dopravním řešením v platném územním plánu města Břeclav. Tato komunikace bude na ulici Františka Kňourka napojena obslužnou komunikací podél severního okraje řešeného území.

Ze severozápadního rohu malého náměstí (návsi) je navržen pěší pruh spojující ulici Františka Kňourka se zástavbou podél komunikace na západním okraji řešeného území.

Plochy pro odstavná a parkovací stání jsou v návrhu umístěny v podélném řazení podél obou komunikací vedených v podélném směru řešeným územím.

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

Plochy veřejné zeleně (veřejného prostranství) jsou vymezeny jako parková plocha malého náměstí (návsi) šířky cca 26 m v délce 82 m vytvořená rozšířením ulice Františka Kňourka a pěší pruh šířky cca 7 m spojující ulici s výhledovou zástavbou (nebo do otevřené krajiny) na západním okraji řešeného území. Dále je po celé délce této ulice navržen zelený pás šířky 1 m a pás šířky cca 5 – 6 m (cca 7 m v zalomené části) podél komunikace na západním okraji území. Plocha zeleně je doplněna menšími plochami členícími podélné parkovací pruhy v celém území lokality.

Prostranství náměstí (návsi) bude sloužit pro odpočinek a trávení volného času obyvatel v prostředí veřejné zeleně. Mohou zde být umístěna dětská hřiště. Podíl zelené plochy a případného vydlážděného prostoru sloužícího jako skutečné náměstí bude upřesněn v dalších stupních projektové dokumentace.

Územní studie řeší zástavbu celé lokality S2. Z hlediska aktuální potřeby zástavby a reálné možnosti rozvoje území bude v blízké budoucnosti využita ulice Františka Kňourka. Zástavba podél západního okraje řešeného území je navržena jako výhledová.

V návaznosti na řešené území je stávající sportovní areál s fotbalovým hřištěm, proto nebylo v území vymezeno rozsáhlejší prostranství pro trávení volného času.

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 (šedá barva), cyklistické (oranžová barva) a pěší dopravy (žlutá barva) a ohraničení veřejného prostranství (zelená čára).

Silnou černou barvou je vykreslen návrh ploch pro zástavbu objekty, obytnými stavbami a tenkou čárkovanou čarou návrh podélného parcelního členění mezi oběma liniemi zástavby v západní části řešeného území.

Územní studie stanovuje podmínky především pro umístění staveb pro bydlení. V řešeném území vymezuje možné členění stavebních pozemků v souladu s územním plánem - p***lochy bydlení BV-02a a BV-02b,*** *včetně umístění na ploše* ***S-04b a na ploše S-04a.***

V plochách S-04a a S-04b je možno umístit i jiné objekty než pouze rodinné domy a to v souladu s podmínkami a funkčním využitím stanoveným v platném územním plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době není známo konkrétní využití zastavitelné plochy RH-09 (plocha rekreace – rekreace hromadná), bylo dohodnuto se zadavatelem územní studie, že pro předmětnou plochu budou navrženy možnosti zastavění obdobně jako u navazující plochy bydlení BV-02a. Vzhledově tedy můžou případné stavby v této ploše (RH-09) připomínat rodinný dům, funkčně však půjde o objekty splňující funkční využití dané platným územním plánem (např. objekty veřejného sportoviště, veřejného tábořiště, vybavenost po každodenní rekreaci, kultura, cestovní ruch,…)

Jde o malou plochu (RH-09) hned v sousedství velké ploch sloužící jako stávající plocha pro hromadnou rekreaci – fotbalového hřiště s navazujícím okrajovým pásem. Územní studie tedy navrhuje i pro plochu RH-09 stavební čáru a to v pokračování stavební čáry RD z plochy BV-02. Taktéž orientace hřebene střechy případných objektů zůstává totožná. Předmětná plocha RH-09 se odlišuje zejména nutností dodržet funkční využití z platného územního plánu a také zastavitelností, která je pro plochu RH-09 stanovena v územním plánu na max. 30%.

V současné době se prověřuje změna předmětné plochy RH-09 na plochu bydlení a to v rámci návrhu Změny č. 1 územního plánu Břeclav. Územní studie je v této části poměrně variabilní a pokud by k této skutečnosti došlo, nebránila by výstavbě RD, které by dodržely stanovené podmínky.

V řešeném území je možné vytvořit **cca 60 - 70 stavebních pozemků pro rodinné domy** (v závislosti na využití parcel jednotlivých vlastníků v území. Pro jejich obsluhu jsou navrženy obslužné komunikace a uliční prostory včetně rozvodů vody, splašková kanalizace, vedení elektrické energie a vedení veřejného osvětlení. (viz část 6. Řešení technické infrastruktury)

Podél západního okraje území prochází **vzdušné el. vedení VN**. Zástavba v této části lokality je navržena tak, aby nezasahovala do jeho ochranného pásma (7 m od krajního vodiče).

Veřejná prostranství

Celková plocha řešeného území je **8,160 ha**. Pro plochy veřejných prostranství vymezuje územní studie plochy o velikosti **4170 m^2**. Je splněn požadavek na vymezení plochy veřejných prostranství (dle §7 Vyhl. č. 501/2006 Sb.), tj. nejméně 1000 m2 na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, nebo plochy smíšené obytné (bez započtení plochy pozemních komunikací)

ULIČNÍ PROSTORY A JEJICH SKLADBA:

Typ koridoru	Typ pruhu	Šířka (m)
ULICE F. KŇOURKA	smíšený – stezka pro cyklisty a chodník	3,0
	zelený pás	1,0
	komunikace pro motorová vozidla dvoupruhová	6,0
	podélné parkování pro osobní automobily	2,25
	chodník	1,5
	CELKEM	13,75
PROSTOR mezi RD	předprostor RD – na východní straně	3,5
	předprostor RD – na západní straně	6,5
	CELKEM – mezi stavebními čarami	23,75

Typ koridoru	Typ pruhu	Šířka (m)
NÁMĚSTÍ (NÁVES)	zelený pás	8,0
	smíšený – stezka pro cyklisty a chodník	3,0
	zelený pás	1,0
	komunikace pro motorová vozidla dvoupruhová	6,0
	podélné parkování pro osobní automobily	2,25
	chodník	1,5
	zelený pás	5,0
	CELKEM	26,75
PROSTOR mezi RD	předprostor RD – na východní straně	3,5
	předprostor RD – na západní straně	6,5
	CELKEM – mezi stavebními čarami	36,75

Typ koridoru	Typ pruhu	Šířka (m)
ULICE F. KŇOURKA jednostranná	smíšený – stezka pro cyklisty a chodník	3,0
	komunikace pro motorová vozidla dvoupruhová	
	podélné parkování pro osobní automobily	2,25
	chodník	1,5
	CELKEM	
PROSTOR	předprostor RD	3,5
	CELKEM	16,75

Typ koridoru	Typ pruhu	Šířka (m)
ULICE – západní okraj	zelený pás	cca 5,5
	komunikace pro motorová vozidla dvoupruhová	6,5
	podélné parkování pro osobní automobily	2,25
	chodník	1,5
	CELKEM	15,75
PROSTOR	předprostor RD	11,75
	CELKEM	27,5

5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Přes celou délku území řešeného územní studií je navržen hlavní uliční prostor – ulice Františka Kňourka. Je situován podélně přibližně v jedné třetině plochy území. Bude dělit území na širší pás podél jihozápadního okraje řešeného území a na užší pruh v severovýchodní poloze okrsku, včetně plochy naproti hřiště.

V prostoru naproti fotbalového hřiště je navržena jednostranná zástavba na severovýchodní straně ulice. Podél větší části ulice Františka Kňourka (mimo část u hřiště a prostor s již částečně realizovanou zástavbou rodinných domů) je navržena oboustranná zástavba. V této části zástavby je přibližně v polovině její délky navrženo malé náměstí (náves). Na něm by podél východního okraje komunikace mohla být umístěna případná autobusová zastávka městské hromadné dopravy.

Jednostranná zástavba rodinných domů je navržena podél západního okraje řešeného území podél sběrné komunikace navržené v souladu s platným územním plánu města Břeclav. Tato komunikace bude na ulici Františka Kňourka napojena obslužnou komunikací podél severního okraje řešeného území.

Ze severozápadního rohu malého náměstí (návsi) je navržen pěší pruh spojující ulici Františka Kňourka se zástavbou podél komunikace na západním okraji řešeného území.

Objekty jsou v řešeném území řazeny k místní obslužné komunikaci (uliční čáře) okapově, tj. hřeben střechy bude umístěn rovnoběžně s ulicí.

V grafické části územní studie jsou uvažované RD znázorněny jednoduchou obdélníkovou plochou s možností rozšíření plochy hlavní stavby do doplňkové plochy. Toto znázornění představuje návrh pro projektanta, jak je možné nový objekt na pozemek umístit. Velikost a tvar takto znázorněného domu nejsou závazné.

Rodinné domy je možno navrhovat jako řadové, polořadové (s odstupem od jedné boční hranice pozemku) **nebo samostatně stojící** (s odstupem od obou bočních hranic pozemku).

Řešení budou navržena v rámci územních a stavebních řízení pro jednotlivé rodinné domy. Při návrhu projektového řešení je nutno dodržovat zásady pro umisťování staveb v území, zejména vzájemné odstupy rodinných domů a odstup stavby od hranice pozemku v případech, kdy nebude využita možnost řadové nebo polořadové zástavby.

Závazné je umístění RD na stavební čáře s možností zasunout tu část objektu RD, ve které se nachází garáž až o 2,5 m za linii stavební čáry. Závazné je použití sedlových střech v uliční části hlavní stavby a orientace hřebene střechy rovnoběžně s komunikací.

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 Charvátská Nová Ves, tj. umožňuje řadovou zástavbu kolem obslužných komunikací.

Řešení stavebních pozemků.

Umísťování staveb na stavebních pozemcích

Na pozemky lze umístit rodinné domy včetně začleněné nebo přičleněné garáže pro osobní automobily a zázemí pro rodinný dům a zahradu. Dále lze na pozemek umístit odstavné stání pro osobní automobil, terasu s krytou pergolou pro venkovní posezení, bazén atd. Je nutno dodržet stanovenou zastavitelnost 50%.

Pozemky jsou řazeny kolmo na navržené místní komunikace. V grafické části jsou schematicky zobrazeny plochy pro rodinné domy. Jsou osazeny na vymezenou stavební čáru.

Stavební čára je vymezena ve výkresu B.2 NÁVRH ZÁSTAVBY. Vzdálenost stavební čáry je na východní straně ulice Františka Kňourka ve vzdálenosti 3,5 m od hranice veřejného prostranství (od uliční čáry), na západní ulice ve vzdálenosti 6,5 m od hranice veřejného prostranství. Na ulici podél západního okraje řešeného území je vzdálenost stavební čáry navržena (vzhledem k ochrannému pásmu vedení VN) ve vzdálenosti 11,75 m od hranice veřejného prostranství.

Uliční čáru bude tvořit oplocení a ohradní zdi osazené na nově upravených hranicích pozemků (parcel) směrem ke komunikaci. Uliční čára bude tvořit uliční prostor široký 13,25 m v ulici Františka Kňourka, v rozšířeném prostoru náměstí (návsi) bude šířka 26,25 m. V ulici s jednostrannou zástavbou podél západního okraje řešeného území bude uliční prostor široký 15,75 m. Do uličního prostoru je možno umisťovat městský mobiliář (odpadkové koše, lavičky, autobusové zastávky, stojany na kola, ..)

Hranice zastavění je v jihozápadní části území ovlivněna ochranným pásmem vedení VN (7 m od krajního vodiče). V ochranném pásmu VN jsou vymezeny pouze plochy zahrad bez vysoké zeleně. Rodinné domy a další stavby na pozemku mohou být umístěny až za hranicí ochranného pásma.

Typy objektů:

Návrh zástavby řešeného území umožňuje umístění řadových, polořadových a samostatně stojících rodinných domů (v návaznosti na územní a stavební řízení pro jednotlivé domy)

Zastavitelnost:

Zastavitelnost pozemků je stanovena v platném Územním plánu Břeclav. Pro plochy bydlení činí 50%, pro plochy smíšené obytné také 50% a pro plochy rekreace hromadné činí 30%

Stavební čára:

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 je vyznačena v grafické části ve výkresu B.2 NÁVRH ZÁSTAVBY.

Střechy:

Na objektech se sedlovými střechami jsou na garážích nebo v části hlavního objektu rodinného domu umístěné ve dvorní (zahradní) části přípustné ploché střechy. Upozořnujeme, že část řešeného území se nachází v krajinné památkové zóně Lednicko – valtický areál. Ke vzhledu a tedy i k způsobu zastřešení jednotlivých staveb v krajinné památkové zóně je tedy třeba vyjádření resp. stanovisko orgánu památkové péče.

Boční odstupy staveb:

Vzhledem k charakteru historické zástavby v obci a ve snaze na tuto zástavbu navázat, je upřednostněna sevřená zástavba. Pokud nebude využito možnosti řadové zástavby, vzdálenost staveb od

společných hranic je určena stavebním zákonem resp. prováděcím předpisem *(§25 vyhl. č. 501/2006Sb.)*. Pokud bude mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic nesmí být menší než 2 m.

Oplocení:

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 **0,75 m**. Oplocení bude realizováno vzhledově a materiálově tak, aby bylo v souladu s okolním prostředím a vhodně dotvářelo veřejné prostranství. Do uliční části jsou nevhodné gabionové ploty a vysoké neprůhledné ploty z velkoformátových betonových desek. Přípustné jsou živé ploty a rodinné domy bez oplocení, za podmínky, že bude dodržena stavební čára.

DOPORUČENÍ PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

- Budou respektovány navržené plochy veřejných prostranství.
- Navržené hlavní objekty budou osazeny na stavební čáry, tak jak je to navrženo v grafické části ve výkresu B.2 NÁVRH ZÁSTAVBY.
- Bude dodržena zastavitelnost z platného ÚP Břeclav.
- 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 komunikacemi.
- Rodinné domy musí dodržet maximální výškovou hladinu danou územním plánem, doporučují se však jednopodlažní se sedlovými střechami využitelnými jako podkroví.
- Sklon střech rodinných domů se sedlovými střechami se doporučuje v rozmezí **20°– 40°**
- Výška okapu uliční fasády nepřesáhne svým nejvyšším bodem **5,6 m** nad přilehlý upravený terén.
- Oplocení do uliční části je doporučeno nižší, částečně průhledné

PŘÍKLADY VHODNÝCH TYPŮ OPLOCENÍ Z ULIČNÍ STRANY:

6. Řešení technické infrastruktury

Účelem studie je návrh dopravní a technické infrastruktury pro uvažovanou výstavbu rodinných domů v lokalitě, určené pro tento účel územním plánem města. V rámci tohoto návrhu bylo dále třeba řešit připojení komunikace a inženýrských sítí v části intravilánu mezi ulicí SNP a Tyršův Sad. 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 sítě
- 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.

Převážnou část zájmového území tvoří dosavadní nezpevněná polní cesta (ulice Františka Kňourka) a zemědělské pozemky (orná půda). V této části řešené lokality se nenacházejí žádné inženýrské sítě.

Další část zájmového území tvoří komunikace - ulice - spojující ulici SNP se zájmovým územím. Tato ulice vznikla výstavbou několika samostatně stojících rodinných domů a to mezi dosavadním lomem ulice SNP a regulační stanicí plynu. V trase tohoto úseku se nachází potrubí plynovodu STL a NTL. Na tato vedení jsou vybudované rodinné domy připojeny. Dále zde byly, pro každý z rodinných domů, zřízeny přípojky vody, kanalizace a elektrické energie. Přípojky vody a kanalizace nejsou vybudovány podle platných předpisů. Vozovka v tomto úseku je zpevněná, asfaltová o šířce 4,0 m a komunikace pro pěší (chodník) je vybudována jednostranně, v šířce cca 1,5m. Vybudované domy jsou připojeny na telekomunikační vedení. V této části intravilánu je zřízeno i veřejné osvětlení.

Územní studie řeší návrh zástavby mezi ulicí Tyršův sad a prodloužením ulice SNP, v prostoru za zahradami rodinných domů na ulici SNP a v sousedství fotbalového hřiště (ulice Františka Kňourka). Toto území je současně platnou územně plánovací dokumentací určené pro zástavbu k bydlení. Lokalita se nenachází na poddolovaném ani záplavovém území.

Dopravní infrastruktura:

Komunikace pro motorová vozidla

Komunikace v ulici Františka Kňourka, komunikace v prodloužení ulice SNP a komunikace podél západního okraje řešeného území:

Trasa obslužné komunikace v ulici Františka Kňourka je svým začátkem navázána na dosavadní komunikaci v ulici Tyršův sad, dále bude navazovat na komunikaci vedenou v prodloužení ulice SNP. Celková délka trasy činí asi 520 m.

Na severní okraj této komunikace je navázána obslužná komunikace v prodloužení ulice SNP pro dopravní napojení zástavby podél západního okraje řešeného území. Délka této trasy bude cca 145 m.

Na komunikaci v prodloužení ulice SNP bude napojena sběrná komunikace (v souladu s dopravním řešením v platném územním plánu města Břeclav) podél západního okraje řešeného území s délkou trasy cca 360 m.

Příčné uspořádání:

Komunikace na ulici Františka Kňourka je navržena v šířce 6,0 m, tak aby bylo možné navržené území obsluhovat městskou hromadnou dopravou. Sběrná komunikace podél západního okraje řešeného území je navržena v šířce 6,5 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 rigólek pro odvádění srážkových vod.

Jedná se o dvoupruhové místní komunikace 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 vpusti:

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

Předpokládaná konstrukce vozovek :

-asfaltový beton ACO11+ 50/70.....60 mm
-asfaltový beton ACL16 + 50/70.....70 mm
-štěrkodrť ŠD 0-32mm …….....170 mm
-štěrkodrť ŠD 0-64mm……..…..…..200 mm

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

Odstavná a parkovací stání

Odstavná a parkovací stání jsou navržena jako podélná v šířce 2,25 m podél komunikací. Budou provedena z betonové dlažby uložené do lože z drceného kameniva na podklad ze štěrkodrti a štěrkopísku.

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 m2 dvě odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by měla být možnost umístit dvě stání. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD musí odpovídat velikosti domu.

U parkovacích stání odpovídá jedno stání 20 obyvatelům. Je počítáno se 4 obyvateli na 1 rodinný dům. V území je počítáno s cca 65 byty v rodinných domech.

Počet obyvatel je 65 x 4 = 260. Potřebný počet parkovacích stání je 260:20 = 13. Počet navržených parkovacích stání je 65 a pětinásobně převyšuje potřebu dle ČSN. Vzhledem ke zvyšujícímu se stupni motorizace považujeme vysokou rezervu v počtu parkovacích stání za přínosnou.

Smíšená komunikace pro cyklisty a pěší

Smíšená komunikace pro cyklisty a pěší je navržena v šířce 3,0 m. Komunikace bude provedena z asfaltového betonu uloženého do lože ze štěrkodrti, případně z rozebíratelné dlažby.

Komunikace pro pěší

Komunikace pro pěší (chodníky) jsou navrženy v šířce 1,5 m. Mezi chodníkem a vozovkou jsou 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.

Územní studie řeší zástavbu celé lokality S2. Z hlediska aktuální potřeby zástavby a reálné možnosti rozvoje území bude v blízké budoucnosti využita ulice Františka Kňourka. Zástavba podél západního okraje řešeného území je navržena jako výhledová.

Technická infrastruktura:

Kanalizace

Řešení v návaznosti na ulici Tyršův sad:

Pro odvedení splaškových vod z rodinných domů a srážkových vod z veřejných zpevněných ploch v řešené lokalitě je navrženo vybudování jednotné gravitační kanalizace. Bude zaústěna jednak do dosavadní kanalizace v ulici Tyršův sad a jednak do kanalizace navrhované v rámci doplnění inženýrských sítí v části intravilánu mezi ulicí SNP a touto řešenou lokalitou a tím do dosavadní kanalizace v ulici SNP. Pro její vybudování navrhujeme použít potrubí z plastu (např. polypropylen, nebo polyetylén) v dimenzi DN 300. Celková délka navrhované kanalizace v řešeném úseku bude činit cca 285 + 228,5m.

Podmínkou pro možnost gravitačního odkanalizování celé rozvojové lokality je rekonstrukce dosavadní kanalizace v ul. Tyršův sad. Důvodem je potřeba získat větší výškový rozdíl na podélný sklon potrubí. Ve výše uvedené ulici se nachází úseky, při jejichž rekonstrukci může dojít ke snížení zbytečně velkého

podélného sklonu dosavadního potrubí (činí až 5,7%), čímž bude získám potřebný výškový rozdíl. Tato potřeba je dána zejména konfigurací terénu v zájmovém území a výškovou polohou dosavadních stok.

Řešení v prodloužení ulice SNP:

Pro odvedení splaškových vod z rodinných domů a srážkových vod ze zpevněných ploch v řešené lokalitě navrhujeme vybudování jednotné kanalizace. Bude zaústěna do dosavadní stoky jednotné kanalizace DN 800 v ulici SNP. Do koncové šachty této nové stoky bude v budoucnu zaústěna stoka jednotné kanalizace z lokality určené pro výstavbu rodinných domů, která byla popsána výše. Pro její vybudování navrhujeme použít potrubí z plastu (např. polypropylen, nebo polyetylén) v dimenzi DN 600. Celková délka navrhované kanalizace v řešeném úseku bude činit cca 133,5 m. Důvodem návrhu zvýšené dimenze je předpoklad dalšího rozvoje v okolních lokalitách (viz nový územní plán města Břeclav).

Mimo páteřní rozvod kanalizace v ulici Františka Kňourka bude vybudováno cca 470 m kanalizačních svodných větví dimenze DN 300. Kanalizační větev pro odkanalizování zástavby podél západního okraje řešeného území může být pro zvýšení možnosti gravitačního odtoku přibližně v jedné třetině rozdělena a splaškové vody odvedeny do obou směrů z ulice Františka KŇourka.

Přesné parametry budou určeny v dalších stupních projektové přípravy.

Odkanalizování lokality:

Dešťová kanalizace

Dešťové vody ze střech uvažovaných objektů a zpevněných ploch je nutno likvidovat na vlastním pozemku, a to buď vsakem, nebo je využít pro potřeby zálivky zeleně a provozu domácnosti.

Vody z veřejné, místní obslužné komunikace budou odváděny do kanalizace. Ostatní komunikace musí být materiálově řešeny tak, aby odtokový součinitel byl co možná nejmenší. To znamená, že je nutné použít zejména dlažbu bez zálivky spár.

Hydrologické údaje a výpočet množství srážkových vod z veřejných ploch:

Q = F x i x y

F – plocha [ha]
i – intenzita srážky [l/s/ha]
y - odtokový součinitel

i = 130 l/s.ha
Odtokový součinitel dle ČSN 75 6101, tab.2:
y1 = 0,9 – asfaltové plochy
y2 = 0,5 - obyčejné dlažby se spárami
y3 = 0,05 - zelené plochy

Odvodňovaná plocha asfaltových ploch 642 x 5,5 = 0,353 ha
361 x 6,5 = 0,235 ha
495 x 3,0 = 0,149 ha
Fa = 0,737 ha

Odvodňovaná plocha dlažeb 862 x 3,75 = 0,323 ha
112 x 1,80 = 0,022 ha
Fd = 0,345 ha

Odvodňovaná plocha zelených ploch Fz = 0,293 ha

Odtok z lokality

Qa = Fa x i x y1 = 0,737 x 130 x 0,9 = 86,23 l/s
Qd = Fd x i x y2 = 0,345 x 130 x 0,5 = 22,43 l/s
Qz = Fz x i x y3 = 0,293 x 130 x 0,05 = 1,90 l/s

CELKEM **Q = 110,56 l/s**

Splašková kanalizace

Výpočet množství splaškových vod:

Roční množství odpadních vod (hodnoty shodné s potřebou pitné vody)
jeden RD Qroč = 4 os . 35 m^3/os/rok = 140 m^3/rok
celkem 65 RD Qroč = 65 RD . 4 . 35 = 9100 m^3/rok

CELKEM 9100 **m^3/rok**

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

Vodovod

Řešení v návaznosti na ulici Tyršův sad:

Pro zásobování řešeného území vodou bude vybudováno vodovodní potrubí připojené na vodovod v ulici Tyršův sad (PVC prof. 90 mm) a na vodovod vybudovaný v rámci doplnění infrastruktury ve spojnici mezi ulicí SNP a touto lokalitou. Dojde tedy k propojení vodovodu mezi ulicí Tyršův sad a dosavadním vodovodem v ulici SNP. Pro výstavbu vodovodu navrhujeme použít potrubí PVC, nebo PE profilu 110 mm. Celková délka vodovodu navrhovaného v řešeném úseku bude činit cca 520m.

Řešení v prodloužení ulice SNP:

Pro zásobování řešeného území vodou bude vybudováno vodovodní potrubí připojené na vodovod v ulici SNP. Konec tohoto nového vodovodního řadu bude navazovat na vodovodní potrubí navrhované v rámci lokality pro výstavbu rodinných domů za zahradami v ulici SNP. Tím dojde k propojení a zokruhování vodovodu mezi ulicemi SNP a Tyršův sad. Pro výstavbu vodovodu navrhujeme použít potrubí PVC, nebo PE profilu 110 mm. Celková délka vodovodu navrhovaného v řešeném úseku bude činit cca 142 m.

Dosavadní přípojky vody a kanalizace, v této části řešené lokality, bude třeba přepojit na nově vybudovanou kanalizaci a vodovod, a tím je uvést do souladu platnými předpisy.

Mimo páteřní rozvod vodovodu bude vybudováno cca 610 m rozvodných větví potrubí PVC, nebo PE profilu 50 mm nebo 63 mm v trase chodníku a v pozemku v majetku města Břeclav. Jak páteřní trasa v chodníku ulice Františka Kňourka, tak trasa v chodníku podél komunikace na severním okraji a v chodníku podél komunikace na západním okraji řešeného území (s prodloužením podél okraje plochy kolem fotbalového hřiště) budou tvořit zokruhovanou trasu vodovodu bez koncových větví.

Přesné parametry budou určeny v dalších stupních projektové přípravy.

Výpočet potřeby vody:

Výpočet potřeby vody byl proveden v souladu s vyhl. č. 120/2011Sb., příloha č.12
Počet navrhovaných rodinných domů .....…….. cca 65
Předpokládaný počet obyvatel…….....4 . 65 = cca 260 osob
Průměrná roční potřeba vody…….....35+1m^3/os
Celková průměrná roční potřeba vody……260 os . 36m^3/os = 9360 m^3

Průměrná denní potřeba vody: Qp= 25,64 m^3/den = 0,29 l/s

Maximální denní potřeba vody: Qm = Qp . kd; kd = 1,5
Qm = 0,29 . 1,5 = 0,44 l/s

Maximální hodinová potřeba vody: Qh = Qm . kh; kh = 2,1

Qh = 0,44 . 2,1 = 0,92 **l/s**

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

Územní studie řeší zástavbu celé lokality S2. Z hlediska aktuální potřeby zástavby a reálné možnosti rozvoje území bude v blízké budoucnosti využita ulice Františka Kňourka. Zástavba podél západního okraje řešeného území je navržena jako výhledová.

Elektrické rozvody NN

Pro zásobování řešeného území elektrickou energií bude provedeno elektrické kabelové vedení. Kabel bude uložen po obou stranách navrhovaných uličních prostor. Jeho celková délka bude činit cca 1280 m a bude uloženo v trase chodníku.

Navržené rodinné domy budou napojeny na rozvod elektrické energie kabelovým vedením NN napojeným na nově vybudované trafostanice umístěné na okraji řešeného území.

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 zájmové lokality na telekomunikační síť případně na vedení kabelové televize bude položen podél navrhované komunikace telekomunikační kabel s možností přidání kabelu kabelové televize. Délka trasy bude činit cca 1300 m.

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

Elektrický kabel veřejného osvětlení

Jako součást uvažované výstavby, bude zřízeno veřejné osvětlení. V ulici Františka Kňourka budou osvětlovací body umístěny mezi navrhovanou vozovkou a smíšeným pruhem pro cyklisty a pěší v zeleném pásu. Elektrický kabel NN pro veřejné osvětlení bude uložen buď v zeleném pásu nebo pod smíšenou komunikací pro cyklisty a pěší. Bude osazeno cca 21 ks osvětlovacích bodů. Ve zbývajících částech zástavby bude veřejné osvětlení umístěno na rozmezí parkovacího pruhu a chodníku s rozvody v trase chodníku. V těchto koridorech bude osazeno cca 31 ks osvětlovacích bodů.

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, v územní studii je však počítáno s jeho možným umístěním.

Pro zásobování řešené lokality zemním plynem může být podle technických norem navrženo plynovodní potrubí - uliční plynovody pod středním tlakem. Potrubí by bylo připojeno na dosavadní plynovod STL u regulační stanice tlaku plynu nacházející se na ulici SNP. Pro případnou výstavbu by bylo vhodné použít potrubí PE100 profilu 160 mm (v úseku od regulační stanice po odbočení do řešeného území) a PE100 profilu 63 mm.

7. Zdůvodnění zvoleného řešení

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.

Návrh územní studie umožňuje využít nejekonomičtější způsob z hlediska řešení stavby a využití jednotlivých pozemků - řadový způsob zástavby rodinných domů. Tento způsob vychází z tradiční formy zástavby v Charvátské Nové Vsi. Tato možnost zástavby je navržena v páteřní ulici procházející celém řešeném územím (s výjimkou již částečně zastavěné plochy).

Dle individuálních požadavků jednotlivých majitelů pozemků je rodinné domy možno navrhovat také jako polořadové (s odstupem od jedné boční hranice pozemku) nebo samostatně stojící (s odstupem od obou bočních hranic pozemku). Řešení budou navržena v rámci územních a stavebních řízení pro jednotlivé rodinné domy. Při návrhu projektového řešení je nutno dodržovat zásady pro umisťování staveb v území, zejména vzájemné odstupy rodinných domů a odstup stavby od hranice pozemku s ohledem na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e)].

Plochy pro odstavná a parkovací stání jsou v návrhu umístěny v podélném řazení podél komunikačních prostorů v místech zástavby. Počet stání výrazně převyšuje požadovaný počet dle normových ustanovení. Toto řešení je zvoleno vzhledem k tomu, že se trvale zvyšuje počet užívaných osobních automobilů.

Hlavní plocha veřejného prostranství je vymezena jako plocha malého náměstí (návsi) šířky cca 26 m v délce 82 m vytvořená rozšířením ulice Františka Kňourka. Prostranství bude sloužit pro odpočinek a trávení volného času obyvatel v prostředí veřejné zeleně. Mohou zde být umístěna dětská hřiště. Podíl zelené plochy a případného vydlážděného prostoru sloužícího jako skutečné náměstí bude upřesněn v dalších stupních projektové dokumentace.

Na severozápadní část návsi navazuje pěší pruh šířky cca 7 m propojující ulici Františka Kňourka s výhledovou zástavbou (nebo do otevřené krajiny) na západním okraji řešeného území. V návaznosti na území řešené v této studii je stávající sportovní areál s fotbalovým hřištěm, proto nebylo vymezeno rozsáhlejší prostranství pro trávení volného času.

Vypracoval:

Osvědčení o autorizaci – viz další strana

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ING. ARCH. JIŘÍ ZÁLEŠÁK
ČKA 03 194
ČESKÁ REPUBLIKA

Ing. arch. Jiří Zálešák

OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI

ČESKÁ KOMORA
ARCHITEKTŮ

uděluje

Ing.arch. Jiřímu Zálešákovi

rodné číslo:

AUTORIZACI

s právem používat označení

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

a s právem používat razítko se státním znakem

a zapisuje jej/ji pod pořadovým číslem
03 194

do seznamu autorizovaných osob vedeného Českou komorou architektů

ke dni
26.10.2004

předseda
České komory architektů

004952