

# ÚZEMNÍ STUDIE

**Břeclav – Poštorná**

**Plocha S5f**

**TEXTOVÁ ČÁST**

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

Pořizovatel schválil možnost využití této územní studie pro rozhodování v území a zaevidoval ji do evidence územně plánovací činnosti ke dni 20.8.2019 *Blahů*



## **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 dopravní a technické infrastruktury
7. Zdůvodnění zvoleného řešení

## **B. Výkresová část**

1. STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ - 1 : 1000
2. NÁVRH ZÁSTAVBY V ÚZEMÍ - 1 : 1000
3. PROSTOROVÉ MOŽNOSTI ZÁSTAVBY
- 3.a NAPOJENÍ ZÁSTAVBY NA OKOLÍ - 1 : 2000

## **C. Dokladová část (zajistí pořizovatel)**

1. Stanoviska/vyjádření správců inženýrských sítí
2. Stanoviska/vyjádření dotčených orgánů

## **1. Úvod a identifikační údaje**

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE Břeclav – Poštorná Plocha S5f
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad
Pořizovatel:	Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí oddělení úřadu územního plánování
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:	Jihozápadní okraj městské části Poštorná
Katastrální území:	Břeclav

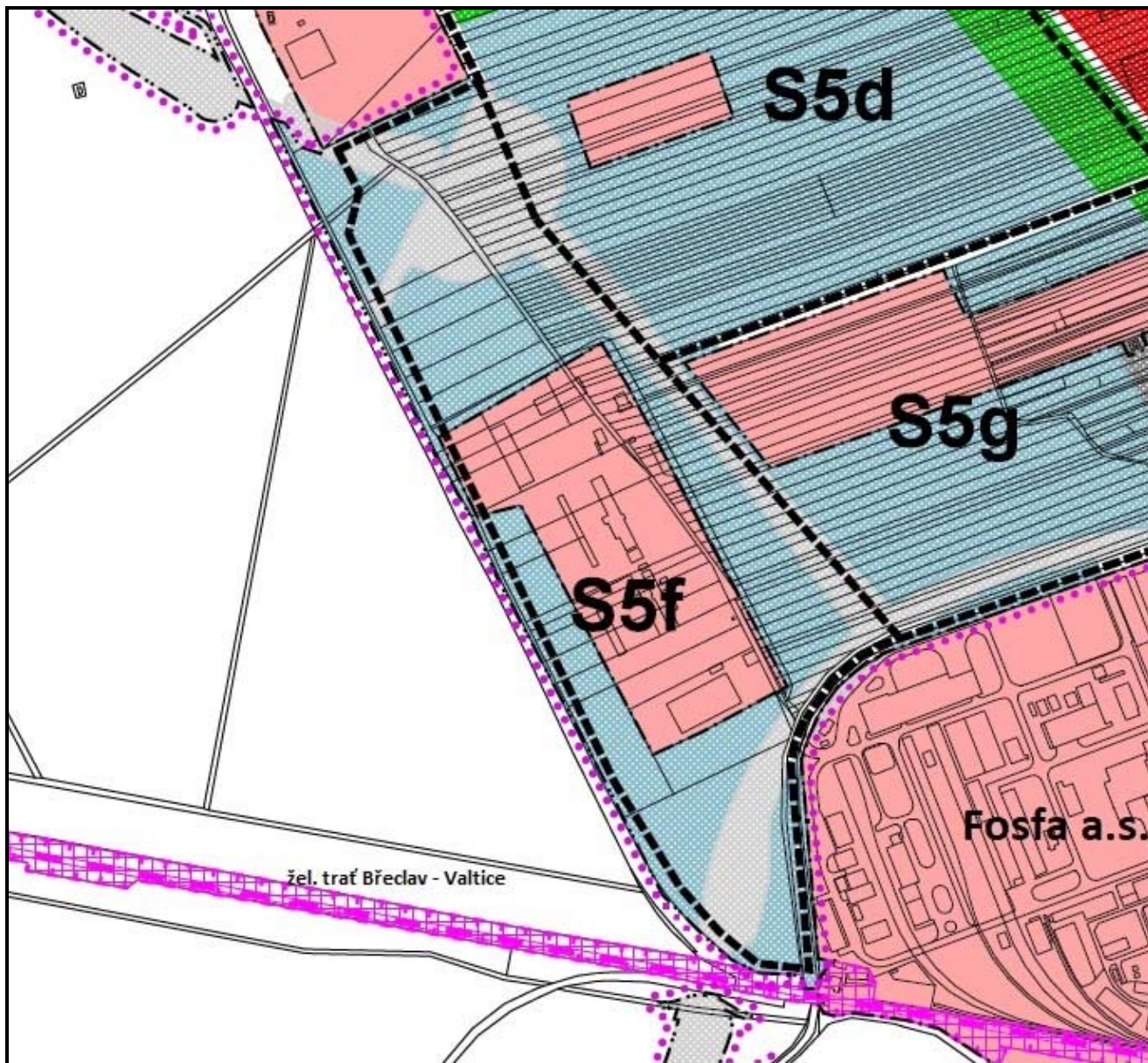
## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území se rozkládá na jihozápadním okraji Břeclavi, v místní části Poštorná, podél železniční trati do Lednice severozápadně od areálu firmy Fosfa.

Letecký snímek řešeného území:



V platném Územním plánu Břeclav je tato plocha označena ve výkresu základního členění S5f.  
Celková výměra cca 16,60 ha.



Výřez z platného ÚP Břeclav z výkresu základního členění území

### 3. Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, na základě úkolu z 9. schůze Rady města Břeclav, která se uskutečnila dne 13.03.2019, pořizuje tuto územní studii. V Územním plánu Břeclav je využití zastavitelných ploch VS-04, VS-03 a VS-02 (DK-02 je plocha pro silniční obchvat města, na který je v platnosti územní rozhodnutí) ve výkresu základního členění území zahrnutých do plochy označené S5f, 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, autobusové zastávky, apod.).

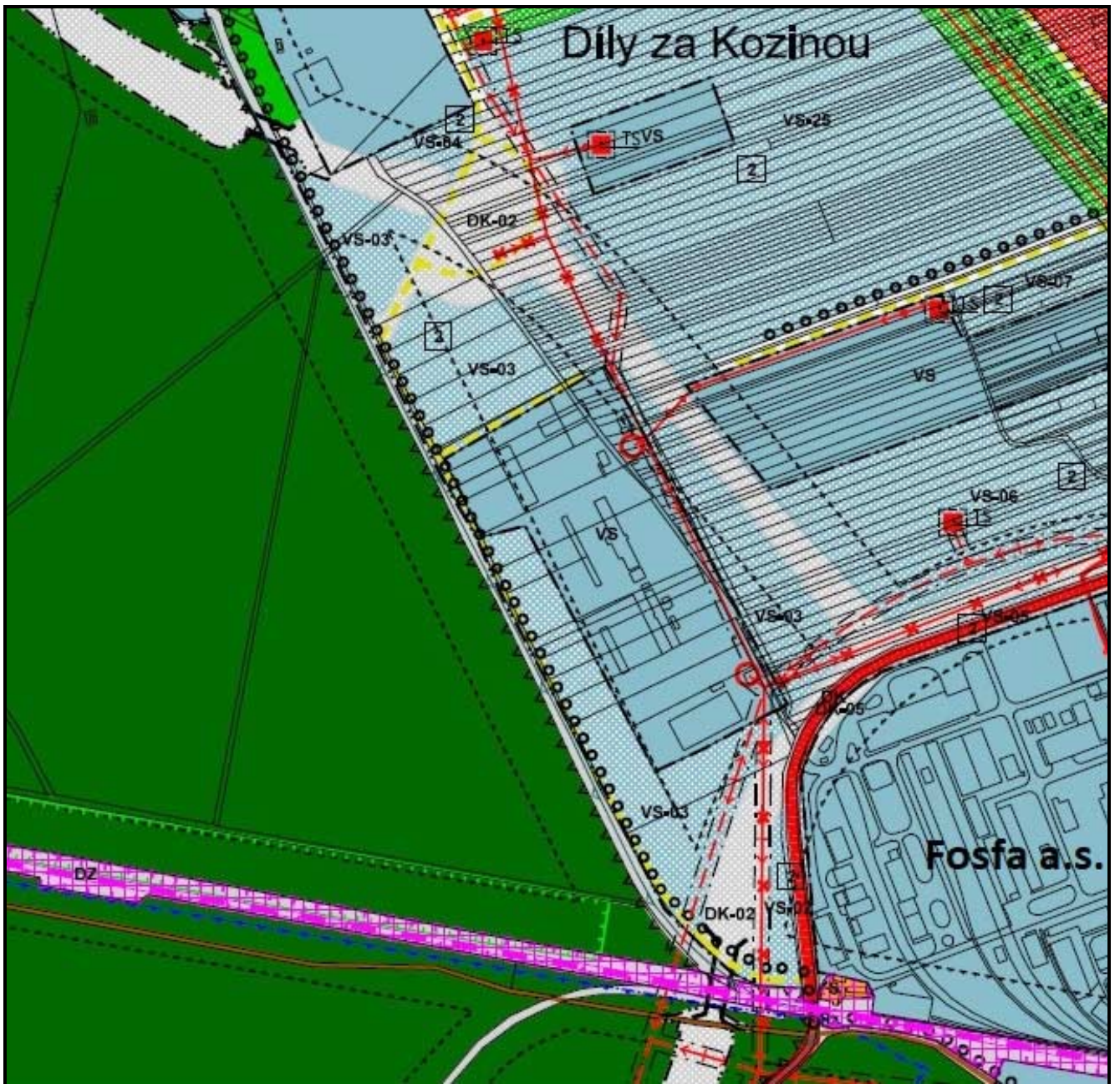
Předmětná územní studie bude řešit návrh zástavby území na jihozápadním okraji Břeclavi, v místní části Poštorná, podél železniční trati do Lednice severozápadně od areálu firmy Fosfa.

Cílem studie je návrh vhodného řešení využití části území obce, umožňující jeho dotvoření tak, aby byl využit potenciál tohoto místa. Bude se také zabývat hladinou zástavby, neboť v textové části platného Územního plánu Břeclav je v kapitole F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ podkapitole „Hladina zástavby“ uvedeno, že návrh hladiny zástavby v rozvojových plochách bude předmětem řešení územních studií, které prověří nové využití vymezených rozvojových lokalit.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době není známo konkrétní využití všech zastavitelných ploch VS (smíšených výrobních) a jejich přesné nároky na kapacity technické infrastruktury, bude u technické infrastruktury řešena zejména její koncepce. Bude zahrnovat popis technického řešení včetně návrhu dimenzí. Konečné technické a materiálové řešení bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace dle požadavků jednotlivých investorů.

V ploše S5f se nachází část silničního obchvatu města (I/55 a I/40), na který je v platnosti územní rozhodnutí. Studie bude v plném rozsahu tento již umístěný záměr respektovat.



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

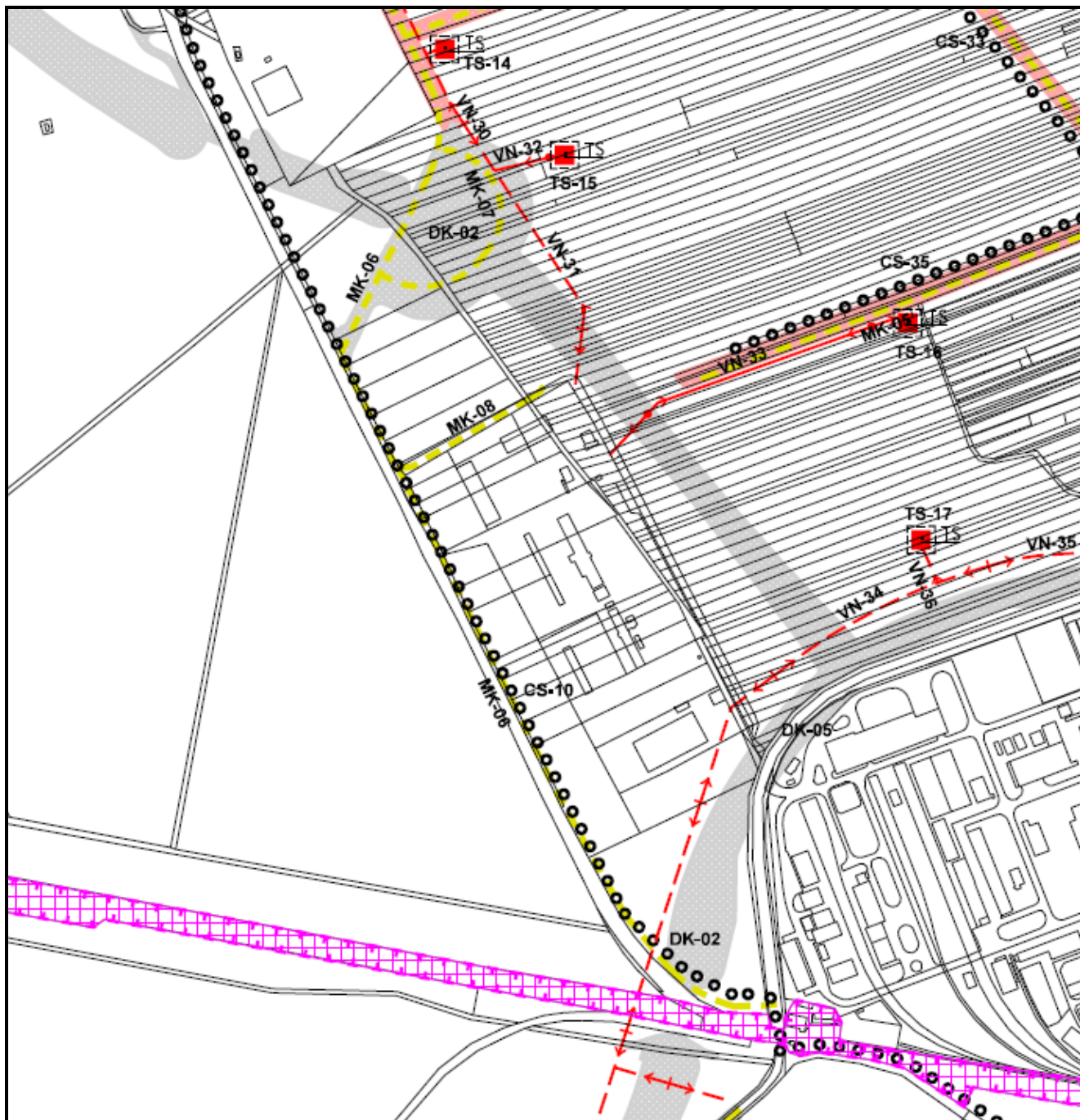
V předmětném území jsou platným územním plánem vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a opatření:

dopravní infrastruktura označ. **DK-02**

hlavní místní komunikace označ. **MK-08, MK-06, MK-07**

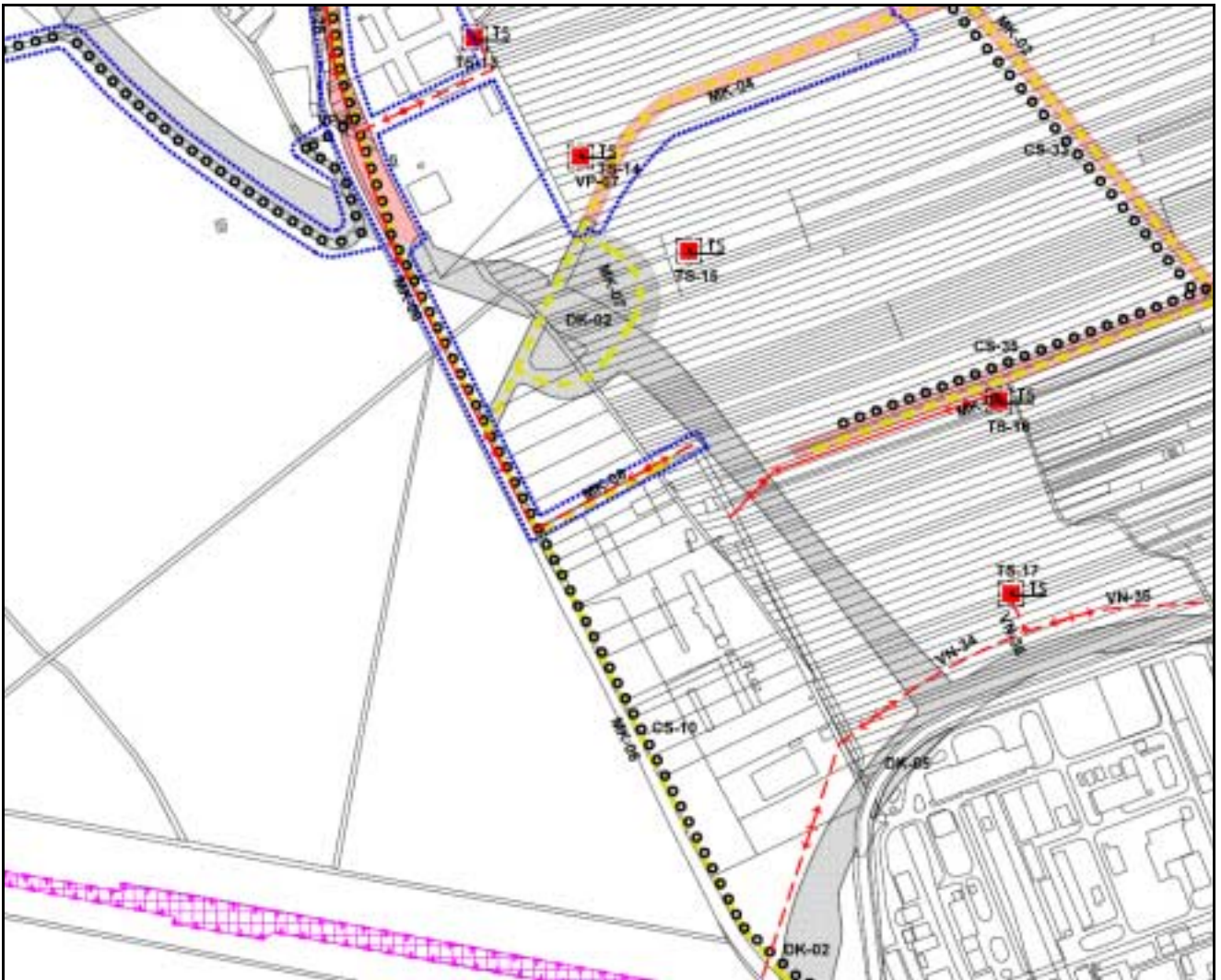
cyklostezka označ. **CS-10**

elektrovod VN označ. **VN-34, VN-33, VN-31**



Výřez z platného ÚP Břeclav z výkresu veřejně prospěšné stavby, asanace a opatření

V současné době probíhá projednávání změny č. 1 ÚP Břeclav. Tato změna se dotýká také předmětné lokality, kdy je odlišným způsobem navržena zejména trasa el. vedení VN (trasa kopíruje navrženou místní komunikaci označ. MK-06 a MK-08).



Výřez z projednávaného návrhu Změny č. 1 ÚP Břeclav z výkresu veřejně prospěšné stavby, asanace a opatření

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 vymezit 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
- ÚAP k.ú. Poštorná ve formátu shp dle datového modelu Jihomoravského kraje
- elektronická data o inženýrských sítích resp. přístup na mapový portál města (technická mapa, územně analytické podklady)
- Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby - Silnice I/55 Břeclav, obchvat – SO 916 Přemístění betonárny, Břeclav – Poštorná, investor ŘSD ČR Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4
- ortofotomapa území
- průzkumy řešeného území projektantem

## Vyhodnocení návrhu z hlediska ÚP a širších vztahů

Výtah z textové části ÚP Břeclav:

<b>VS - Plochy smíšené výrobní</b>
<b>HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:</b> Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny pro výrobu a skladování, činnosti hospodářské specifické a související dopravní a technickou infrastrukturu.
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití, zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování (například pro strojírenství, hutnictví, chemii, skladové areály, zemědělství, zařízení pro nakládání s odpady, sběrné dvory a sběrná místa, plochy pro řemesla, služby, obchodní prodej, pozemky související veřejné infrastruktury apod.).
<b>PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:</b> Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, kdy je bydlení součástí vlastního hospodářského zařízení (např. byt provozovatele, pohotovostní byt pro zaměstnance apod.). Pokud je nová stavba s předpokládaným provozem rušivým nad běžně přípustnou míru umístována v těsné návaznosti na plochy s funkcí obytnou, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou. Využití ploch ozn. VS-16, VS-22 ve smyslu návrhu je podmíněno realizací obchvatu I/55. Plochy ozn. VS-17/Pz(FVE) a VS-18(FVE) jsou určeny výlučně pro výstavbu fotovoltaické elektrárny na dobu dočasnou (25 let). Využití návrhových ploch VS je podmíněno provedením výsadby izolační zeleně tak, aby stavby nebo zařízení byly odcloněny z důvodu minimalizace jejich negativního vlivu na krajinný ráz. V areálu bývalého ZD ve St. Břeclavi na ulici Lidická (u Tesca) je přípustná výstavba obchodního zařízení (velkoprodejny) za podmínky, že pro tuto velkoprodejnu bude využito maximálně 50% předmětné plochy VS. Součástí ploch smíšených výrobních mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy. V ploše VS-39/Pe bude ochranná zeleň tvořit minimálně 20% plochy.
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití. Ubytovny, penziony a hotely.

### 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 umístována a pozemků souvisejících se stavbou tak, že spolu vytvářejí logicky vymezenou a provozně propojenou funkční jednotku. Pokud má být pro umístovanou stavbu využíván související pozemek, který je nebo má být souvisejícím pozemkem pro další funkční jednotky, posouzení zastavitelnosti musí být provedeno společně pro všechny funkční jednotky v daném stavebním souboru.

**tab 1. Zastavitelnost**

Funkční využití rozvojových ploch	Zastavitelnost
	%
Plochy bydlení	50
Plochy rekreace hromadné	30
Plochy rekreace specifické	50
Plochy rekreace individuální	20
Plochy smíšené obytné	50
<b>Plochy smíšené výrobní</b>	<b>70</b>
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 textové části ÚP Břeclav jsou mimo jiné definovány:

<b>Podlaží nadzemní</b>	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.
<b>Podlaží plné</b>	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.

#### 4. Podmínky pro prostorové vymezení a využití pozemků

##### 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

Předmětná územní studie bude řešit návrh zástavby území na jihozápadním okraji Břeclavi, v místní části Poštorná, podél železniční trati do Lednice severozápadně od areálu firmy Fosfa. Území je složeno převážně z parcel soukromých vlastníků. Město Břeclav v řešeném území vlastní jen některé parcely. Pozemky pod připravovaným obchvatem města jsou ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR.

### Ochranná pásma

V severovýchodní a východní části řešeného území je vedeno vzdušné vedení VN (22 kV, ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče). Podél železniční trati Břeclav – Valtice a Břeclav – Lednice je ochranné pásmo železnice. Nová ochranná pásma v navrženém areálu nebudou vznikat (s výjimkou přemístěného vedení VN)

Lokalita je v území s dopadem na vynětí ze ZPF, jedná se o ornou půdu.

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

Vydáním územního rozhodnutí v souladu s § 30 zák. č. 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů vzniklo silniční ochranné pásmo silnice I. třídy.

### 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 a nově navrženými místními sběrnými a obslužnými komunikacemi a na ně navazujícími účelovými komunikacemi a smíšeným pruhem pro cyklisty a chodce.

## **5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb**

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 červenou čarou) a návrh komunikačního systému motorové dopravy (světle šedá plocha) včetně městského obchvatu (šedá plocha), smíšený pruh pro cyklisty a chodce (žlutá plocha) a ohraničení veřejného prostranství (zelená čára).

Do území řešeného touto územní studií - plochy **S5f** - zasahují tyto funkční plochy vymezené platným územním plánem:

- zastavěné území města - plocha smíšená výrobní (VS)
- zastavitelná plocha smíšená výrobní (VS-02)
- zastavitelná plocha smíšená výrobní (VS-03)
- zastavitelná plocha smíšená výrobní (VS-04)
- zastavitelná plocha dopravní (DK-02)

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny pro výrobu a skladování, činnosti hospodářské specifické a související dopravní a technickou infrastrukturu.

V zastavitelné ploše dopravní se nachází část silničního obchvatu města (I/55 a I/40), na který je v platnosti územní rozhodnutí. Územní studie v plném rozsahu tento záměr s platným územním rozhodnutím respektuje.

Koncepce řešení navrhuje vhodnou dopravní obsluhu území a vytváří podmínky pro novou zástavbu. Budou vytvořeny vhodné veřejné komunikační prostory a plochy pro umístění výrobních objektů se souvisejícími pozemky.

Bude vytvořena kompaktní zóna pro plochu smíšenou výrobní navazující na stávající zastavěné území města. Převažující část bude umístěna mezi obslužnou místní komunikací a železniční tratí a obchvatem města na jihovýchodním okraji, menší část mezi komunikací a obchvatem města na jejím severovýchodním okraji.

Menší plocha smíšená výrobní bude umístěna na severozápadním okraji řešeného území. Je to plocha, se kterou se uvažuje pro přemístění betonárny.

Menší plochy výrobní pro možné rozšíření stávajících průmyslových areálů budou umístěny na jihovýchodním okraji řešeného území v návaznosti na areál firmy Fosfa a na severozápadním okraji vedle stávajícího areálu (dřívější Stavební strojírenství).

Plochy pro odstavná a parkovací stání budou umístěny na pozemcích jednotlivých investorů na plochách smíšených výrobních a výrobních. Počet stání bude určen výpočtem pro jednotlivě navržené výrobní areály a budovy, případně pro jiné typy objektů.

V severozápadní části řešeného území bude vytvořena větší plocha veřejné zeleně. Zůstane tak z větší části zachována stávající plocha vzrostlé zeleně.

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

#### Návrh urbanistického řešení zastavitelné plochy smíšené výrobní (VS-02)

V ploše označené VS-02 bude umístěna menší plocha výrobní pro možné rozšíření stávajícího areálu firmy Fosfa.

V současné době není známo konkrétní využití této zastavitelné plochy. Konkrétní umístění staveb včetně jejich zázemí, jako jsou parkovací stání atd. bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace.

Výšková hladina zástavby stavebními objekty je navržena do úrovně tří nadzemních podlaží. Jednotlivé technologické části staveb s převažujícím vertikálním rozměrem mohou mít výšku do 15 m nad upravený terén.

Zástavba v této ploše musí respektovat ochranné pásmo silničního obchvatu města a ochranné pásmo železniční trati Břeclav – Lednice.

Celková rozloha plochy VS 02 je 5590 m<sup>2</sup>, z této rozlohy bude vyčleněna zastavitelná plocha 3900 m<sup>2</sup> (70%) a 1690 m<sup>2</sup> pro veřejnou zeleň (30%)

### Návrh urbanistického řešení zastavitelné plochy smíšené výrobní (VS-03)

Plocha označená jako VS-03, která navazuje na stávající zastavěné území s plochou smíšenou výrobní, je největší plocha v rámci řešené lokality s rozlohou přes 63000 m<sup>2</sup>.

V současné době není známo konkrétní využití většiny zastavitelných ploch. Konkrétní umístění staveb včetně jejich zázemí, jako jsou parkovací stání atd. bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace.

Do územní studie je v této ploše zapracována Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Silnice I/55 Břeclav, obchvat – SO 916 Přemístění betonárny, Břeclav – Poštorná, investor ŘSD ČR Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha.

Výšková hladina zástavby stavebními objekty je navržena do úrovně tří nadzemních podlaží. Jednotlivé technologické části staveb s převažujícím vertikálním rozměrem mohou mít výšku do 18 m nad upravený terén.

Zástavba v této ploše musí respektovat ochranné pásmo silničního obchvatu města, ochranné pásmo železniční trati Břeclav – Lednice a ochranná pásma nadzemního vedení NN.

Celková rozloha plochy VS 03 je 63020 m<sup>2</sup>, z této rozlohy bude vyčleněna zastavitelná plocha 44100 m<sup>2</sup> (70%) a 18920 m<sup>2</sup> pro veřejnou zeleň (30%)

### Návrh urbanistického řešení zastavitelná plochy smíšené výrobní (VS-04)

V ploše označené VS-04 bude umístěna menší plocha výrobní pro možné rozšíření stávajícího areálu (dřívější Stavební strojírenství).

V současné době není známo konkrétní využití této zastavitelné plochy. Konkrétní umístění staveb včetně jejich zázemí, jako jsou parkovací stání atd. bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace.

Výšková hladina zástavby stavebními objekty je navržena do úrovně tří nadzemních podlaží. Jednotlivé technologické části staveb s převažujícím vertikálním rozměrem mohou mít výšku do 15 m nad upravený terén.

Zástavba v této ploše musí respektovat ochranné pásmo silničního obchvatu města.

Celková rozloha plochy VS 04 je 2840 m<sup>2</sup>, z této rozlohy bude vyčleněna zastavitelná plocha 1980 m<sup>2</sup> (70%) a 860 m<sup>2</sup> pro veřejnou zeleň (30%)

### Návrh řešení zastavitelné plochy dopravní (DK-02)

Plocha DK-02 je navržena pro realizaci silničního obchvatu města Břeclav. Na tento záměr již bylo vydáno platné územní rozhodnutí. Návrh urbanistického řešení a využití plochy S5f musí tento záměr respektovat.

Terén je v území navrženém pro zástavbu částečně na nižší výškové úrovni oproti předpokládaným komunikacím. V dalších stupních dokumentace bude proto nutné navrhnout výškové řešení a terénní úpravy.

Vzhledem k ustanovení *Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací*, každý stavební záměr musí příslušný počet odstavných a parkovacích stání na svém pozemku.

## Návrh opatření v území vzhledem k „Zóně havarijního plánování“ spol. Fosfa a.s.

Územní studie je územně-plánovacím podkladem, nejedná se o územně-plánovací dokumentaci.

Návrh ploch pro požadované potřeby v zóně havarijního plánování, způsob evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, návrh ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události, návrh ploch pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události, způsob nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešen v navazujících stupních dokumentace.

### **Koeficient zastavění pozemků:**

Je stanoven na všech pozemcích pro plochy výrobní a smíšené výrobní na 0,7 (70%). Jde o poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemku k celkové výměře pozemku.

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

Navržené zastavitelné plochy navrženy v grafické části ve výkresu 2. NÁVRH ZÁSTAVBY A VAZBY NA OKOLÍ – situace zástavby (v měřítku 1 : 1000) a budou osazeny na stavební čáry, které budou určena v dalších stupních projektové dokumentace,

Koeficient zastavění stavebního pozemku bude nejvýše 70 % plochy, včetně zpevněných ploch. Budou respektována stávající a navržená vedení a trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma a ochranná pásma liniových staveb v území – městského obchvatu a železničních tratí.

## **6. Řešení dopravní a technické infrastruktury**

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

Studie se zabývá návrhem:

- komunikace pro motorová vozidla
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odvedení srážkových a splaškových vod ze zájmového území
- zásobování předmětné lokality vodou
- zásobování předmětné lokality elektrickou energií
- veřejného osvětlení

Technické řešení napojení rozvodů NN 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**

Řešená plocha S5f bude dopravně napojena na nově vybudovanou místní sběrnou komunikaci vytvářející mimoúrovňové křížení s připravovaným obchvatem města Břeclav s dopravním napojením na obchvat v jihozápadním kvadrantu křížení.

Tato komunikace je prodloužena podél zastavěné části výrobní smíšené (bývalé Stavební strojírenství) a napojena na ulici Hájová.

V ploše S5f je tímto způsobem vytvořena místní sběrná komunikace podél jihozápadního okraje území souběžně s železniční tratí Břeclav – Valtice s napojením na stávající komunikaci západně od areálu firmy Fosfa.

Na takto navrženou sběrnou komunikaci se bude napojovat větev místní obslužné komunikace podél okraje stávajícího zastavěného území s plochou smíšenou výrobní. Tato větev bude slepá s obratištěm u obchvatu města.

Ve změně č. 1 Územního plánu města Břeclav je nově navrhováno napojení uvedených komunikací v ploše S5f nikoliv příčně kolmo pod obchvatem, jak bylo popsáno výše, ale podél železniční trati Břeclav – Lednice směrem k ulici Hájová.

#### Příčné uspořádání:

Komunikace jsou navrženy v šířce 7,0 m mezi obrubníky pro místní sběrnou komunikaci a šířce 6,0 m mezi obrubníky pro místní obslužnou komunikaci.

Obrubníky budou uloženy ve svislé poloze na jedné straně a ve vodorovné poloze na straně vjezdů na pozemky. K nim budou přiloženy betonové příložné desky, které spolu s obrubníkem vytvoří odvodňovací kanálek 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 povrchová konstrukce vozovek:

Předpokládá se povrchová úprava s asfaltovým betonem

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

#### **Odstavná a parkovací stání**

Vzhledem k ustanovení *Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací*, každý stavební záměr musí příslušný počet odstavných a parkovacích stání na svém pozemku.

#### **Komunikace pro cyklisty a chodce**

Je navržen smíšený pruh pro cyklisty a chodce v šířce 3,0 m. Předpokládá se povrchová úprava s asfaltovým betonem.

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 nezpevněných částí. Splaškové vody budou odváděny kanalizací do ČOV. Jako případná otopná media bude využívána elektrická energie, a alternativní zdroje – tepelná čerpadla, sluneční energie.

### **Kanalizace**

#### Splašková kanalizace

Splašková kanalizace bude řešena vybudováním kanalizačního řadu a přečerpávací stanice. Úsek podél železniční trati Břeclav - Lednice s navazující větví po okraji zastavěné části smíšené výrobní zóny bude gravitační do přečerpávací stanice situované v blízkosti připravovaného pozemku pro přemístění betonárny.

Profil gravitačního kanalizačního řadu bude PP DN 250 (nebo DN 300) v její základní části a PP DN 250 v části podél stávající výrobní plochy. Do nově navrhovaného řadu budou napojeny jednotlivé stavební objekty přes revizní šachtu DN 400. Profil přípojek bude DN 150.

Z přečerpávací stanice bude vybudován veřejným prostorem podél železniční trati tlakový kanalizační řad PP DN 200 (nebo DN 250), který bude napojen na šachtu č. 510 stávajícího kanalizačního řadu na konci ulice Hájová.

Vybudování kanalizace v řešeném území by bylo vhodné zkoordinovat se záměrem přemístění betonárny.

Vzhledem k připravovanému záměru vybudovat kanalizaci z věznice Ministerstva Vnitra ČR podél severozápadního okraje silničního obchvatu by bylo vhodné systém odkanalizování řešené lokality propojit i s tímto záměrem.

Trasa připravované kanalizace z věznice bude napojena na plánovaný kanalizační řad v ploše S5F (případně bude podél severozápadního okraje silničního obchvatu napojena na stávající kanalizační řad u Hypernovy a část nově navržené kanalizace v ploše S5f by bylo možné na připravovanou trasu z věznice MV napojit).

#### Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace ze střech domů budovaných objektů a zpevněných ploch bude řešena zasakováním na pozemcích jednotlivých investorů.

Dešťová kanalizace z komunikací bude napojena na nově realizovaný řad podél severozápadního okraje silničního obchvatu a v souladu s platným územní plánem vyústěna do odlehčovacího ramene řeky Dyje. Kanalizační řad dešťové kanalizace bude profilu PP 200 s revizními šachtami.

### **Vodovod**

Zásobování řešené plochy vodou bude zabezpečeno nově vybudovaným vodovodním řadem napojeným na větev ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, která bude v profilu DN 200 přemístěna do trasy okolo severozápadního okraje obchvatu města.

Pro vybudování vodovodu bude použito potrubí PE profilu DN 150 mm (případně DN 200)



Vodovodní řad bude veden v trase podél železniční trati Břeclav - Lednice s navazující větví po okraji zastavěné části smíšené výrobní zóny a bude napojen na vodovodní řad LT 250 ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav na konci ulice Hájová. Dojde tak k propojení a zokruhování vodovodního řadu mezi větví od Hypernovy a větví na ulici Hájová. Zokruhována bude i větev vodovodního řadu podél železnice a větev po okraji zastavěné části smíšené výrobní zóny přes vodovodní potrubí podél severozápadního okraje obchvatu s možnou návazností na vodovodní řad z věznici Ministerstva Vnitřní záležitostí ČR.

Vybudování vodovodu v území by bylo vhodné zkoordinovat se záměrem přemístění betonárny.

Vzhledem k připravovanému záměru vybudovat vodovod pro věznici Ministerstva Vnitřní záležitostí ČR podél severozápadního okraje silničního obchvatu by bylo vhodné systém zásobování vodou v řešené lokalitě propojit i s tímto záměrem.

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

### **Elektrické rozvody NN**

Pro zásobování řešeného území elektrickou energií bude provedeno elektrické kabelové vedení.

Kabel bude uložen podél komunikace u stávající plochy smíšené výrobní a ve smíšeném pruhu pro cyklisty a chodce v trase souběžně s železniční tratí Břeclav – Lednice.

Kabelové vedení bude napojeno na nově navrženou trafostanici za koncovým bodem obslužné komunikace podél stávající plochy smíšené výrobní a případně i na trafostanici situovanou na okraji pozemku pro betonárku.

Nově navržené trafostanice budou připojeny kabelovým vedením VN na stávající nadzemní vedení VN společnosti E.ON Česká republika.

Vybudování rozvodů NN v řešeném území by bylo vhodné zkoordinovat se záměrem přemístění betonárny.

Technické řešení napojení el. rozvodů NN navrhované lokality bude upřesněno v rámci uzavírání smluv o připojení.

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

### **Elektrický kabel veřejného osvětlení**

Jako součást uvažované výstavby bude zřízeno veřejné osvětlení. V komunikačním koridoru budou zřízeny osvětlovací body umístěné podél obslužné komunikace a podél smíšeného pruhu pro cyklisty a chodce.

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 s výjimkou areálu betonárny nepředpokládá.

## 7. Zdůvodnění zvoleného řešení

Koncepce řešení navrhuje vhodnou dopravní obsluhu území a vytváří podmínky pro novou zástavbu. Budou vytvořeny vhodné veřejné komunikační prostory a plochy pro umístění výrobních objektů se souvisejícími pozemky.

Bude vytvořena kompaktní zóna pro plochu smíšenou výrobní navazující na stávající zastavěné území města. Převažující část bude umístěna mezi obslužnou místní komunikací a železniční tratí a obchvatem města na jihovýchodním okraji, menší část mezi komunikací a obchvatem města na jejím severovýchodním okraji.

Menší plocha smíšená výrobní bude umístěna na severozápadním okraji řešeného území. Je to plocha, se kterou se uvažuje pro přemístění betonárny.

Ve výkresu B.3 PROSTOROVÉ MOŽNOSTI ZÁSTAVBY jsou tyto plochy v souladu s územním plánem označeny jako VS-03.

Menší plocha výrobní pro možné rozšíření stávajícího průmyslového areálu bude umístěna na jihovýchodním okraji řešeného území v návaznosti na areál firmy Fosfa. Ve výkresu B.3 je tato plocha v souladu s územním plánem označena jako VS-02.

Další menší plocha výrobní pro možné rozšíření stávajícího průmyslového areálu bude umístěna na severozápadním okraji vedle stávajícího areálu (dřívější Stavební strojírenství). Ve výkresu B.3 je tato plocha označena jako VS-04.

### Zdůvodnění výškové hladiny:

Území řešené územní studií se nachází v městské části Poštorná. Terén je zde poměrně rovinný a v okolí se nachází stavby, které jsou spíše plošné než výškové. Dá se zde mluvit o třech stávajících blocích zástavby.

První je areál společnosti Fosfa a.s. Tento blok je nejrozsáhlejší a výškově nejrozmanitější. Nachází se zde jak přízemní objekty, tak výškové budovy a vysoké technologické části (např. sila) či komíny.

Druhým blokem je areál bývalého ZD. Zde se nachází většinou objekty, kdy převažuje jejich plocha nad výškou staveb. Nachází se zde původní zemědělské stavby – kravíny (přízemní se sedlovou střechou), ale i haly a administrativní zázemí areálu (dvoupodlažní objekt s plochou střechou).

Třetím blokem je areál bývalého stavebního strojírenství při ul. Hájová. Také zde převažuje zástavba halového typu. Administrativní budova má 2 nadzemní podlaží s plochou střechou.

Při návrhu výškové hladiny pro jednotlivé plochy (VS-02, VS-03 a VS-04) byla tedy vzata v úvahu výšková hladina stávající navazující zástavby s tím, že nová zástavba by neměla výrazně převyšovat zástavbu stávající. Mělo by dojít k postupnému přechodu výšek. Zástavba by také měla vhodně zapadnout do krajiny a neměla by zásadně převyšovat lesní porost (za železniční tratí). Jelikož není známo konkrétní využití předmětných zastavitelných ploch, předpokládá se zde zástavba výrobními objekty spíše halového typu s nižším počtem podlaží. V úvahu byla vzata také niveleta plánovaného silničního obchvatu města, který předmětnou lokalitou prochází. Křížení železničních tratí silničním obchvatem bude řešeno nadjezdem.

Z výše uvedených důvodů je navržena výšková hladina do úrovně tří nadzemních podlaží, přičemž výška nadzemního podlaží je pro tyto potřeby stanovena do 4 m (tzn. maximálně 3 x 4 = 12 m). Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy určené pro výrobní areály, bylo přistoupeno k tomu, že tato

výšková hladina (do tří nadzemních podlaží) může být ojediněle překročena jednotlivými technologickými částmi staveb s převažujícím vertikálním rozměrem a to do 15 m u ploch VS-02, VS-04 a do 18 m u plochy VS-03. Může jít například o komíny, síla, dopravníky, antény, atd.

Plochy pro odstavná a parkovací stání budou umístěny na pozemcích jednotlivých investorů na plochách smíšených výrobních a výrobních. Počet stání bude určen výpočtem pro jednotlivě navržené výrobní areály a budovy, případně pro jiné typy objektů.

V severozápadní části řešeného území bude vytvořena větší plocha veřejné zeleně. Zůstane tak z větší části zachována stávající vzrostlá zeleň.

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

Břeclav, 20.8.2019

  
Ing. arch. Jiří Zálešák

Osvědčení o autorizaci – viz další strana



# OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI



ČESKÁ KOMORA  
ARCHITEKTŮ

uděluje

**Ing.arch. Jiřímu Zálešákovi**

rodné číslo:

AUTORIZACI

s právem používat označení

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT  
PRO OBLAST UZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

a s právem používat razítko se státním znakem



a zapisuje jej/í pod pořadovým číslem

**03 194**

do seznamu autorizovaných osob vedeného Českou komorou architektů

ke dni

**26.10.2004**

*Jaroslav Štáhl*  
předseda  
České komory architektů



004952