

ÚZEMNÍ STUDIE PODIVÍN - PODÍLY



Pohled od jihu s vyznačením zájmového území

Zdroj: Google Earth Pro

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

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

Objednatel:
Ondřej Huták

Zhotovitel:
PS studio s.r.o.

Datum:
Červen 2023

Pořizovatel schválil možnost využití této územní studie pro rozhodování v území
a zařidoval ji do evidenčního územného plánovacího činnosti ke dni 31. 7. 2023.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU.....	2
B. CÍLE A ÚCEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
C. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
C.1. Stávající využití území	3
C.2. Širší vztahy	3
C.3. Vlastnické vztahy.....	3
C.4. Hodnoty v území.....	3
C.5. Limity využití území.....	3
C.6. Územní plán Podivín.....	3
D. NÁVRH ŘEŠENÍ	5
D.1. Urbanistická koncepce	5
D.2. Koncepce veřejné infrastruktury.....	6
E. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ	8
E.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	8
E.2. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	8
E.3. Zásady pro ochranu zdravých životních podmínek	8
F. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A ZKRATEK	8
G. DOKLADOVÁ ČÁST	9

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
1	Situace širších vztahů	1 : 5 000
2	Urbanistické řešení a regulace	1 : 1 500
3	Dopravní a technická infrastruktura	1 : 1 500
4	Situace vlastnických vztahů	1 : 1 500
5	Hmotové řešení zástavby	

TEXTOVÁ ČÁST**A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU**

Název:

**Územní studie
Podivín – Podíly**

Pořizovatel:

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

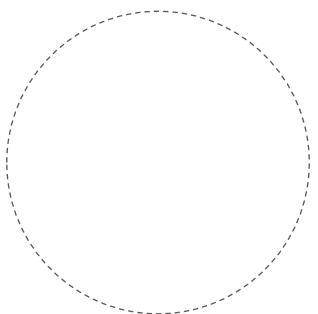
Objednatel:

Ondřej Huták
č.p. 78
691 72 Kašnice

Zpracovatel:

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

Otisk autorizačního razítka a podpis:



B. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem pořízení Územní studie Podivín - Podíly (dále jen „územní studie“) je ověření optimálního využití předmětné lokality. Jsou řešeny základní prvky výškového a prostorového uspořádání, včetně řešení obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení veřejných prostranství, se splněním jak plošných, tak prostorových požadavků plynoucích z využití území.

Územní studie navrhuje přeparcelaci řešeného území vycházející z navrženého řešení nové zástavby.

Celkově je hlavním cílem řešení územní studie, za předpokladu respektování platné legislativy, dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít v souladu s platným územním plánem, a to především pro bydlení.

Účel:

Předpokládá se, že zpracovaná územní studie bude po jejím schválení pořizovatelem zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

C. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie bude řešit v rámci správního území města Podivína lokalitu navazující na severní část zastavěného území, s místním názvem „Podíly od Rakvic“.

Tato lokalita je vymezena stávající zástavbou v ulicích Havlíčkova, 1. máje, Nerudova a U Dráhy.

Z hlediska platného územního plánu Podivín (s nabytím účinnosti poslední změny 5. 1. 2022) bude řešené území zahrnovat zejména zastavitelné plochy smíšenou obytnou SM Z20, veřejná zeleň ZV Z21 a veřejné prostranství PV Z23.

Územní studie se dotýká i širšího území potřebného pro splnění cílů řešení. Jedná se především o navazující části stabilizovaných ploch BH, BI, SM a PV z důvodu potřeby řešení dopravní a technické infrastruktury.

Hranice řešeného území má velikost 4,69 ha.

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

C.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V současné době je řešená lokalita využívána k zemědělským účelům pěstování plodin.

C.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita přiléhá k severní části zastavěného území města Podivín, které během svého vývoje dorostlo až k železniční trati č. 250 Brno - Břeclav. Nádraží s železnicí a autobusovými linkami se nachází přímo u řešené lokality.

V docházkové vzdálenosti nebo případně na kole je v dosahu základní občanské vybavení.

Podivín je součástí republikové rozvojové osy OS10 Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D2 a železniční trať č. 250, kde město Břeclav zastává funkci regionálního centra a město Hustopeče subregionálního centra.

Město Podivín je na obě tyto dopravní tepny přímo napojeno dálničním sjezdem a železniční stanicí, což ho řadí mezi jednu z hlavních bran pro příjezd do Lednicko-valtického areálu (LVA).

C.3. VLASTNICKÉ VZTAHY

Pozemky v řešeném území jsou z větší části ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Dále se v území nachází pozemky ve vlastnictví města Podivína a Státního pozemkového úřadu.

Vstupy do lokality jsou z pozemků Jihomoravského kraje na západě a z pozemků Českých drah a.s. z východní strany

C.4. HODNOTY V ÚZEMÍ

Řešená lokalita se nachází na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).

C.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Do východní části lokality zasahuje ochranné pásmo železnice (60 m od železničního tělesa) a vlečky (30 m od osy kolejí).

Přes východní a severní prochází nadzemní rozvodná síť elektrické energie 22 kV. V západní části prochází lokalitou nadzemní elektrické vedení nízkého napětí. Východní cíp lokality také protíná potrubí středotlakého plynovodu.

Do lokality zasahuje záplavové území Q₁₀₀ s výškou hladiny teoretické povodně 161,90 m n.m. (Zdroj: Povodí Moravy a.s.). Pro umisťované stavby v lokalitě platí, že úroveň prvního nadzemního podlaží by měla být umístěna minimálně 50 cm nad stanovenou hodnotu Q₁₀₀.

Analýzou výšky terénu je zobrazena úroveň výšky 161,90 m n.m. (zelená plocha) v lokalitě, nejnižší výška 161,03 m n.m. (modrý trojúhelník) a nejvyšší výška 164,17 m n.m. (červený trojúhelník) (Zdroj: ČÚZK):



C.6. ÚZEMNÍ PLÁN PODIVÍN

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a zlepšení standardu bydlení a vybavenosti současných obyvatel a uspokojení potřeb případného nároku obyvatel, rozvoj služeb a vzdělávacích možností, společenského, kulturního a sportovního zázemí

V rámci platného územního plánu Podivín je územní studie předepsána pro zastavitelnou plochu SM Z20, která je určena na smíšené obytné – městské využití. Pro řešenou lokalitu platí dle územního plánu následující podmínky.

C.6.1. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřípustný, jestliže záměr na změnu využití:

- počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru předmětné lokality
- může být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí (závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí)
- má negativní vliv na okolí Národní kulturní památky (NKP), kulturních památek a jejich prostředí, a to i v rozsahu širších vazeb
- nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel
- nemá zajištěno odpovídající napojení na inženýrské sítě
- je v kolizi s územními rezervami

Realizace nové zástavby je podmíněna jejím rádným odkanalizováním, tedy jejím napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, pokud to druh stavby vyžaduje. Nové objekty mohou být realizovány po dobudování veřejných inženýrských sítí.

Podmínky pro výstavbu v řešeném území

V plochách změn je nutno dodržet maximálně možné zastavení stavebních pozemků, které je požadováno s rozdílným způsobem využití, je vyjádřeno v procentech výměry stavebního pozemku. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průměr vnějšího obrysu všech staveb a konstrukcí vystupujících v tomto obrysu více než 1,0 m nad původní rostlý terén.

V plochách změn je nutno dodržet minimální procentuální zastoupení nezastavěných ploch a nezpevněných ploch zeleně na terénu stavebního pozemku.

Realizace navrhované zástavby je podmíněna řádným odkanalizováním, objekty mohou být realizovány po dobudování inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Zásady pro využívání území

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to včetně zátěže ze záměru, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

Stavby a zařízení pro automobilovou dopravu lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umisťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

Pro umisťování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

- parkovací stání a garáže osobních vozidel je možno umisťovat ve všech zastavitelných plochách, pokud není podrobnejší dokumentací stanoveno jinak. Kapacity jsou limitovány přípustným využitím území,
- v plochách pro bydlení není přípustné umisťovat kapacitní parkovací stání osobních vozidel, parkování nákladních vozidel a větší počet garáží, než je reálná potřeba bytových jednotek v předmětné ploše.

Pro umisťování staveb v plochách s rozdílným způsobem využití dle ÚP Podivín platí následující podmínky:

Plochy smíšené obytné - městské

SM

Hlavní využití není stanoveno.

Přípustné je využití pro bydlení, veřejnou vybavenost a služby tak, že se vzájemně negativně neovlivňují. Související zařízení technické a dopravní infrastruktury.

Podmíněně přípustné je využití pro administrativu, maloobchod a výrobní služby pokud je slučitelné s bydlením a jeho plocha je menší než plocha přípustného využití, a které svým provozováním a technickým zařízením nenarušuje užívání staveb a zařízení v území, nesnižuje kvalitu prostředí a činnosti s ním spojené a svým charakterem a kapacitou nezvýšuje dopravní zátěž v území.

Nepřípustné je takové využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby.

Maximální zastavená plocha stavebního pozemku: 60 %

Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 15 %

Plochy veřejných prostranství

PV

Hlavní je využití pro zpřístupnění a obsluhu pozemků dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pobytu obyvatel, případně jejich shromažďování, a umístění veřejně přístupné zeleně v rámci zastavěného a zastavitelného území, zčásti parkově upravené (náměstí, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky).

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití, například umístění veřejně přístupné zeleně v rámci zastavěného a zastavitelného území.

Podmíněně přípustné je využití pro objekty a zařízení občanského vybavení ve veřejném zájmu, pokud neomezuje funkčnost veřejného prostranství.

Nepřípustné využití je využití pro všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Maximální zastavená plocha a minimální zastoupení zeleně není stanoveno.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

ZV

Hlavní je využití pro veřejně přístupnou zeleně.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (například objekty a zařízení občanského vybavení ve veřejném zájmu, veřejnou rekreaci a sportovní aktivity, drobné stavby pro údržbu a provoz veřejné zeleně) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné je jakékoli využití, podstatně omezující hlavní využití.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Maximální zastavená plocha a minimální zastoupení zeleně není stanoveno.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání ploch

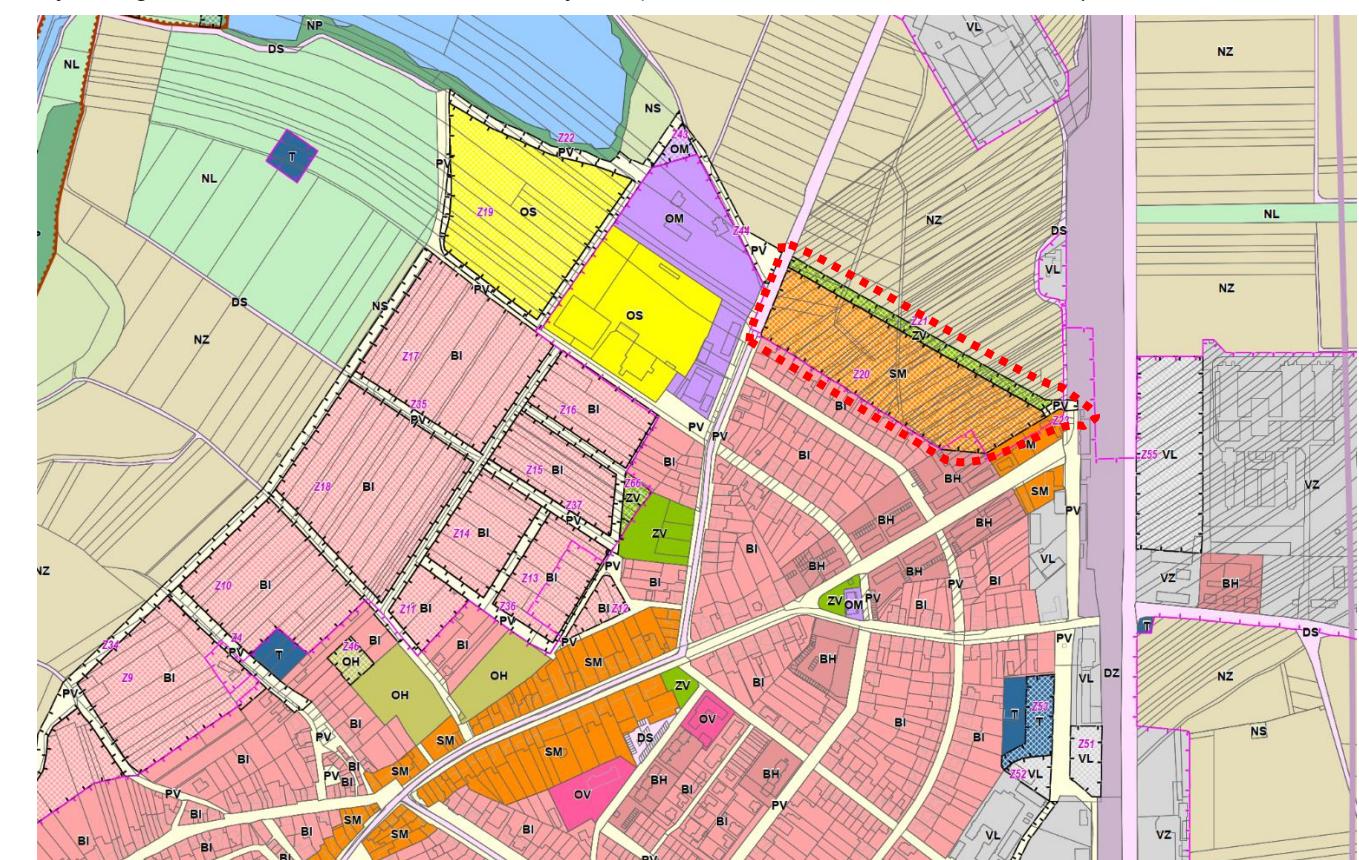
Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Výška objektů v zastavitelných plochách mimo zastavěné území je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží.

Výška objektů u výrobních a skladových hal nesmí přesáhnout 12 m včetně hmoty střechy.

V rámci řešeného území nesmí být vytvářeny stavební dominanty, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz. Vyšší zástavba, než výše uvedená, je přípustná pouze při prokázání nenarušení krajinného rázu v rámci samostatné územní studie.

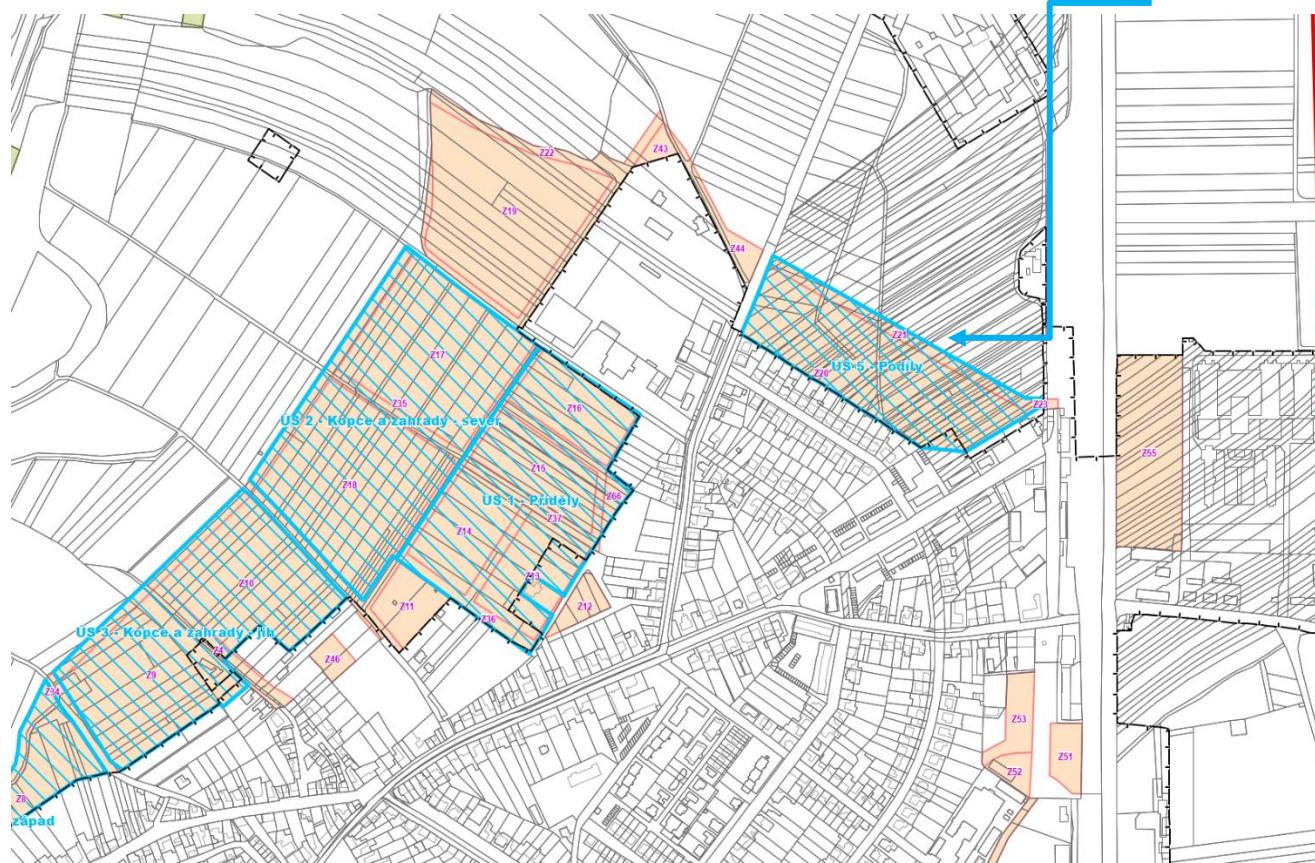
Výřez z grafické části ÚP Podivín 2. Hlavní výkres (----- hranice řešeného území):



C.6.2. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pro lokalitu tvořenou plochami smíšenou obytnou SM Z20, veřejná zeleň ZV Z21 a veřejné prostranství PV Z23 je nutno zpracovat územní studii ÚS 5 Podíly, která má lhůtu pro pořízení 8 let od účinnosti ÚP, tedy do roku 2024.

Výřez z grafické části ÚP Podivín výkres 1. Základní členění území s lokalizací řešeného území:



STANOVENÍ PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚS

- Řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- Vymezení nových uličních koridorů a páteřních tras inženýrských sítí
- Návrh způsobu zástavby a prověření parcelace pozemků
- Návrh ploch veřejných prostranství v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 Sb.
- Návrh řešení návaznosti na nezastavěné území
- Konzultace řešení vodního hospodářství se příslušným správcem sítě

D. NÁVRH ŘEŠENÍ

D.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

D.1.1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ZÁSTAVBY

Lokalita je rozdělena na západní část pro zástavbu rodinných domů a východní část pro výstavbu bytových domů.

Zástavba je v západovýchodním směru rozdělena novým uličním prostorem, který navazuje na ulici Havlíčkova a ulici U Dráhy.

Nové rodinné domy navazují na zástavbu v ulici 1. máje.

Nové bytové domy navazují na zástavbu v ulici Nerudova, kde se nachází jak bytové domy, tak občanské vybavení místního charakteru a železniční stanice s přestupním terminálem na autobusovou dopravu.

V severní části jsou plochy pro bydlení odděleny od zemědělsky využívaných ploch odděleny pásem izolační zeleně, která bude bránit větrné erozi z polí a plochami veřejné zeleně v severovýchodním cípu lokality pro veřejný parčík, který by měl sloužit obyvatelům přilehlých domů.

D.1.2. STRUKTURA ZÁSTAVBY

Je navržena kompaktní zástavba řadových domů, dvoupodlažních s rovnou střechou, na parcelách velikosti cca 700 a 870 m². Garáže mohou být jednopodlažní.

Mezi rodinnými domy je navržena ulice šířky 13,5 m a stavební čára rovnoběžná s uličním prostorem s odstupem 6 m. Mezi bytovými domy má veřejný prostor ulice šířku 12 m a stavební čára není pevně stanovená.

Bytové domy jsou orientovány rovnoběžně s ulicí Nerudova, na kterou svojí strukturou navazují obdélníkovým půdorysem. Výška bytových domů vychází ze stávající zástavby bytové se 3 nadzemními podlažími, u objektu v jihovýchodní části může být doplněno ustupující podlaží. Ustupující podlaží musí mít od všech obvodových stěn stavby vzdálenost minimálně 1,5 m, případně zábradlí nebude zděné. Střecha bude vždy rovná.

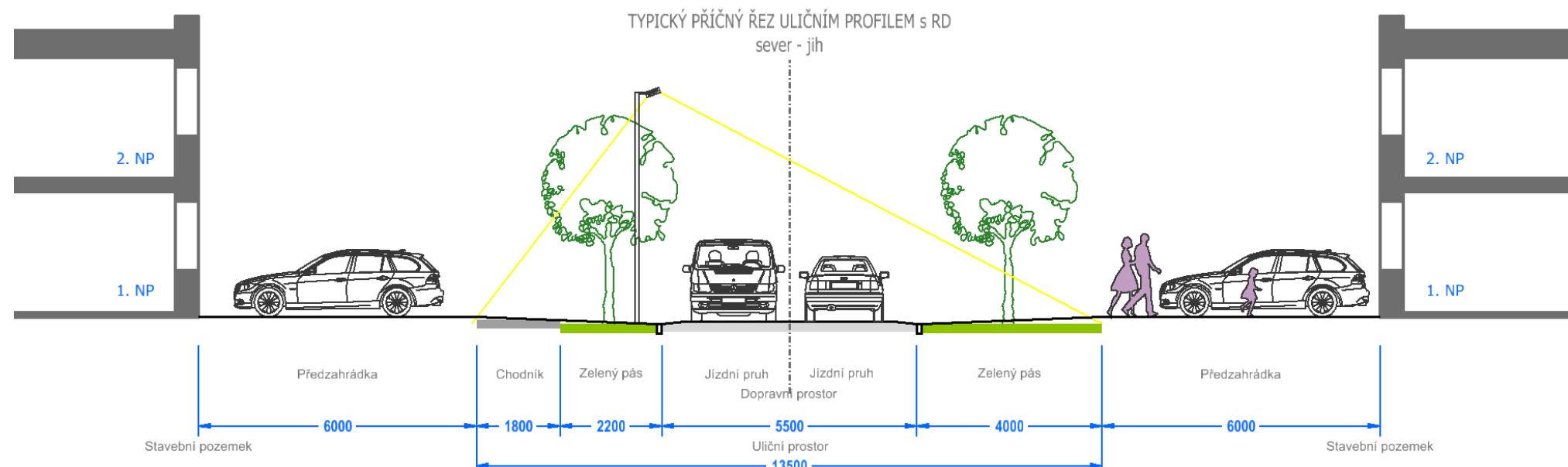
D.1.3. ARCHITEKTURA ZÁSTAVBY

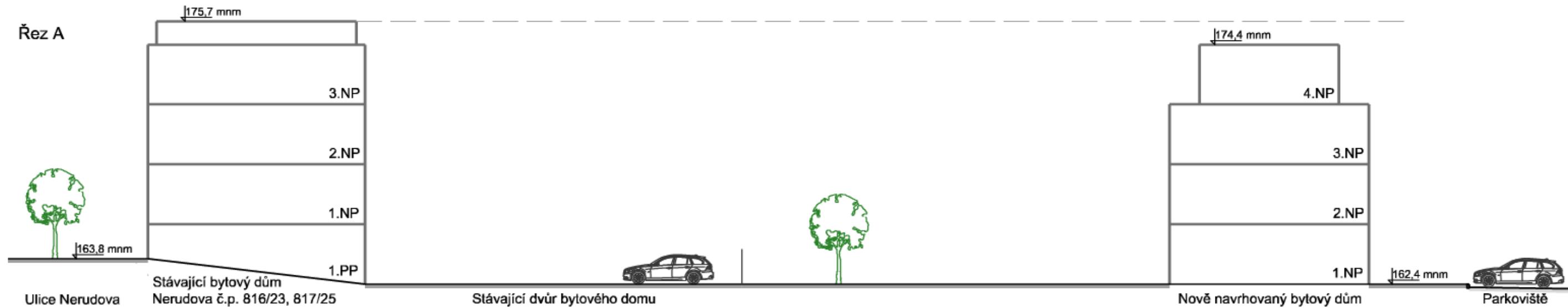
Architektonické řešení staveb bude odpovídat stávající zástavbě v moderním stylu.

V návaznosti na rodinné domy v ulici 1. máje je požadováno zastřešení plochými střechami.

U rovných střech je vhodné používat světlé odstíny povrchů nebo zelené střechy pro snížení vlivů tepelných ostrovů městské zástavby.

V jižních směrech je možno umisťovat fotovoltaické panely.





U rodinných domů nelze oplocení umisťovat před stavební čárou v prostoru nové ulice. V ulici Havlíčkova bude oplocení navazovat na stávající linii plotů. Oplocení stavebních pozemků bude prioritně řešeno tradičními materiály, cihla nebo kámen, jednotně výšky 1,6 m s podezdívkou a průhlednými plotovými poli (min. průhlednost 50%). Pozemky bytových domů oplocovány nebuduou.

Oplocení v záplavovém území bude provedeno jako průtočné, bez podezdívky.

Novými stavbami nesmí být narušeny hodnoty krajinného rázu, především dálkové pohledy z Pálavy.

D.2. KONCEPCIE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.2.1. OBČANSKÁ VYBAVENOST

Samostatné stavby občanského vybavení v lokalitě nejsou navrhovány. V rámci regulativů využití ploch lze v rámci nové zástavby umístit občanskou vybavenost obsluhující řešené území.

D.2.2. VEŘEJNÁ PROSTRAVNÍ A PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Vymezení veřejných prostranství respektuje požadavky na jeho šířky v souvislosti s obytnou zástavbou.

Plochy veřejných prostranství parkového charakteru jsou navrženy v rozsahu minimálně 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) viz § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že se v lokalitě nachází stavební pozemky v rozsahu 3,2 ha je nutno v lokalitě navrhnut veřejnou zeleň o velikosti minimálně 1 600 m².

V severovýchodní části lokality, v návaznosti na stavby bytových domů, je navrženo umístění dvou ploch veřejné zeleně o celkové velikosti 2 380 m². Samostatný pás izolační zeleně v severní části lokality má výměru 4 130 m².

Prostupnost území je dostatečně zajištěna novým uličním prostorem.

D.2.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

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

SILNIČNÍ DOPRAVA

Rodinné a bytové domy budou obsluženy samostatnými vjezdy z nově navržené místní komunikace.

Tato komunikace bude napojena ze západní strany na stávajících krajskou silnici III/42226 v ulici Havlíčkova. Z východní strany bude napojena na místní komunikaci v ulici U Dráhy, jejím prodloužením a zkrácením odstavné koleje železniční vlečky. Nové křižovatky budou úrovnové typu T.

Základní charakteristika komunikace:

Kategorie: obslužná komunikace

Funkční skupina: C – místní komunikace obslužná

Typy příčného uspořádání: MO2

Provoz: obousměrný

Šířka vozovky: 5,5 m

Šířky jízdních pruhů: 2,75 m

Návrhová rychlosť: 30 km/h

Kategorie vozidel: - osobní automobily

- zásobování, HZS, svoz odpadu

Organizace dopravy tak bude řešena předností na hlavní komunikaci ulice Havlíčkova, případně předností zprava. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezd do území z ulic Havlíčkova a U Dráhy. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlosť je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami, např. zvýšenými prahy v místech vjezdu do zóny 30.

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obsluha území je zajištěna železniční a autobusovou dopravou se zastávkami v ulicích U Dráhy a Nerudova, v docházkové vzdálenosti 200 - 500 metrů.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Pro pěší bude vybudován minimálně jednostranný chodník u rodinných domů. U bytových domů bude chodník po obou stranách ulice.

Cylisté se budou pohybovat po místních komunikacích společně s motorovými vozidly.

PARKOVÁNÍ

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

V rámci řešené lokality jsou navržena parkovací stání vždy na pozemku rodinného domu, v předzahrádce. U obytných domů budou parkovací stání na pozemku v rámci samostatného parkoviště nebo lze vložit do uličního prostoru kolmá parkovací stání, v návaznosti na stavby, pro něž jsou určená.

Parkovací stání pro návštěvy: výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. Norma uvádí, že na 20 obyvatel bytů nebo rodinných domů je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství). Předpokládá se, že v ulicích s rodinnými domy budou návštěvníci parkovat v podélných stáních vložených do pásu stromořadí.

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

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

Výpočet předpokládaného počtu parkovacích stání

Předpokládaný počet rodinných domů až 30, počet parkovacích stání (pro každý RD 2 stání) = 60

Předpokládaný počet bytů v lokalitě až 50, počet parkovacích stání (pro každý byt 1,5 stání) = 75

Odstavná stání pro objekty bydlení: celkem 160 stání pro obyvatele v rámci vlastních objektů nebo stavebních pozemků.

Při uvažované obložnosti bytů (2,4 obyvatel/1byt) a rodinných domů (2,8 obyvatele/1RD) bude v lokalitě bydlet cca 204 obyvatel.

Parkovací stání pro obytné okrsky:

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

Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání pro návštěvy: $N = N_o * k_a + P_o * k_p = 0 + (204 / 20) * 1 = 10$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit cca 135 parkovací stání pro jeho obyvatele a cca 10 parkovacích stání pro jeho návštěvy.

D.2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Trasy jednotlivých sítí jsou ve výkrese 3. Dopravní a technická infrastruktura zobrazeny schematicky a jejich umístění a vzájemná koordinace bude řešena v rámci podrobnější dokumentace dle ČSN 73 60 05.

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

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

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

VODOVOD

Napojení lokality bude provedeno na vodovod v ulici Nerudova novým vodovodním řadem. V rámci nově navržené komunikace bude vodovodní řad zaokruhován do přivaděče v ulici Havlíčkova v západní části lokality.

Vodovodní řady budou přednostně umístěny v chodníku nebo veřejné zeleni.

Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Požární vody budou řešeny hydranty na vodovodním řadu.

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

	Počet obyvatel dle ÚS	Spotřeba litrů na obyvatele / den	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Průměrná potřeba vody	204	96	19 584	7 148

Doba bydlení je počítána 365 dnů v roce.

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

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Napojení lokality na splaškovou kanalizaci bude prioritně provedeno na řad jednotné kanalizace do ulice Nerudova. Předpoklad je, že sběrače budou z trub PP DN250 až DN300.

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

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

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

	Počet obyvatel dle ÚS	Spotřeba litrů na obyvatel / den	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Předpokládaný úhrn splaškových vod	204	96	19 584	7 148

Doba bydlení je počítána 365 dnů v roce.

V souvislosti nižší polohou řešeného území je možno počítat i s potřebou řešit čerpání tlakovou kanalizací. Čerpací stanice v tomto případě bude přednostně umístěna na veřejném prostranství.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

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

Návrh hospodaření s dešťovou vodou:

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

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

Nový sběrač dešťové kanalizace by měl být veden v zeleném pásu podél komunikace jako systém propojených retenčních prostorů. Severně od bytových domů bude dešťová kanalizace napojena na vsakovací zařízení s případným přepadem do jednotné kanalizace.

Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Pro odtok dešťových vod se navrhuje odtok odpovídající 10 l/s/ha (Povodí Moravy a.s. doporučeno použít hodnotu regulovaného odtoku 3 l/s/ha). Na tento odtok budou navrhovány případné retenční nádrže s řízeným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Ta bude navržena v rámci podrobnější dokumentace s ohledem na celkovou koncepci hospodaření s dešťovými vodami v dané lokalitě.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Východní částí lokality vede STL plynovod z ulice Nerudova, na který je možno se napojit.

Bilance předpokládaných odběrů plynu:

	Počet jednotek	Spotřeba plynu [m3/h]	Spotřeba plynu [m3/rok]
Bydlení	80	40	80 000

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Severně od lokality prochází nadzemní vedení VN 22 kV, ze kterého je kabelem napájena venkovní trafostanice v ulici U Dráhy. Toto nadzemní vedení VN je respektováno.

Východní částí lokality prochází nadzemní vedení elektřiny NN. Aby byly pozemky v řešeném území využitelné bez omezení, je navrženo přeložení tohoto vedení NN do nové trasy podél ulice Havlíčkova v délce cca 180 m.

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

Bilance odběrů elektřiny:

	počet jednotek	Příkon elektřiny [kW]
Bydlení	80	120

Podél nových chodníků budou vybudovány trasy veřejného osvětlení.

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

SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

V ulicích Havlíčkova a Nerudova vedou trasy sítí elektronických komunikací, na které bude možno napojit řešené území.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY

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

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

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

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

E. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

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

Územní studie je tedy vhodným nástrojem, jak ve vymezené lokalitě prověřit možnosti využití a stanovit podmínky pro budoucí správné obsazení lokality.

Územní studie v souladu se zadáním posoudila a prověřila stávající stav řešeného území, včetně jejího okolí.

ÚS navrhuje detailnější podmínky změn řešeného území v souladu s podmínkami využití dle platného Územního plánu Podivín.

Územní studií je navrženo prostorové uspořádání nové výstavby ve vztahu ke stávající struktuře a charakteru okolní zástavby. V ulici 1. máje jsou dvoupodlažní rodinné domy se zvýšeným suterénem a v ulici Nerudova jsou třípodlažní bytové domy se zvýšeným suterénem, který se ve dvorní části uplatňuje jako celé podlaží. Princip návaznosti výšek a objemu staveb je navrhem územní studie zachován, kdy nové rodinné domy výškou dvou nadzemních podlaží navazují na rodinné domy v ulici 1. máje a třípodlažní bytové domy navazují na stavby v ulici Nerudova s klesající tendencí k okrajů zástavby.

E.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržené požadavky na strukturu zástavby jsou dány podmínkami pro ochranu hodnot v území a krajinného rázu.

Navržený způsob zástavby je v souladu se způsobem využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V rámci zpracování územní studie byly prověřeny výšky staveb bytových domů a vzhledem k nízké poloze lokality v rámci sídla nelze předpokládat, že by objekty se dvěma až třemi nadzemními podlažími (u jednoho BD 3 np a ustupující 4 np podlaží) byly v rozporu s ochranou krajinného rázu. Jedná se především o dálkové pohledy z Pálavy a celkový obraz sídla v krajině.

Navržené výšky zástavby vycházejí ze stávajícího charakteru

E.2. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Vzhledem k nízkým kapacitám bytových jednotek lokality nebylo nutné navrhovat konkrétní objekty občanského vybavení.

Řešení veřejných prostranství pro nový uliční prostor a veřejnou parkovou zeleň je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Návrhem dopravního řešení jsou splněny požadavky na dopravní obsluhu lokality včetně možnosti připojení staveb na komunikace.

Podrobné řešení parkování v lokalitě je nutno navrhnout v rámci podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Podrobné řešení inženýrských sítí je nutno navrhnout v rámci podrobnější dokumentace pro územní řízení, a to včetně způsobu hospodaření s dešťovými vodami.

Pro navrhování pozemních komunikací byly použity parametry dle příslušných ČSN (především ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6102 Projektování křízovatek na PK, ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací).

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

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

Návrh řešení technické infrastruktury je pouze orientační k pro věření kapacit a možných budoucích řešení sítí.

E.3. ZÁSADY PRO OCHRANU ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to včetně zátěže ze zámerů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavby. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.

Stavby a zařízení pro automobilovou dopravu lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umisťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

F. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A ZKRATEK

- Katastrální mapa, ortofoto mapa, informace o vlastnících: ČÚZK
- Územní plán Podivín, v platném znění k 5. 1. 2022
- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Břeclav

Použité zkratky:

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

G. DOKLADOVÁ ČÁST

V kapitole jsou uvedena výsledná vyjádření a stanoviska dotčených orgánů doručená v rámci projednání územní studie včetně popisu jejich vypořádání.

Městský úřad Břeclav

odbor stavební a životního prostředí

nám. T. G. Masaryka 42/3, Břeclav 690 02

Číslo jednací: MUBR 76817/2023

V Břeclavi 7. 6. 2023

Oprávněná úřední osoba: Ing. Regína Suchá

Telefon: 519 311 224, 731 428 276

E-mail: regina.sucha@breclav.eu

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný úřad podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) vydává z hlediska jednotlivých složek životního prostředí a památkové péče a příslušných právních předpisů, v souladu s ustanovením § 154 správního řádu vyjádření k územní studii:

Územní studie Podivín - Podíly

Studie řeší lokalitu navazující na severní část zastavěného území s místním názvem „Podíly od Rakvic“. Tato lokalita je vymezena stávající zástavbou v ulicích Havličkova, 1. máje, Nerudova a U Dráhy. Lokalita je rozdělena na západní část pro zástavbu rodinných domů a východní část pro výstavbu bytových domů. Zástavba je v západovýchodním směru rozdělena novým uličním prostorem, který navazuje na ulici Havličkova a ulici U Dráhy. Nové rodinné domy navazují na zástavbu v ulici 1. máje. Nové bytové domy navazují na zástavbu v ulici Nerudova, kde se nachází jak bytové domy, tak občanské vybavení místního charakteru a železniční stanice s přestupním terminálem na autobusovou dopravu. V severní části jsou plochy pro bydlení odděleny od zemědělsky využívaných ploch odděleny pásem izolační zeleně, která bude bránit větrné erozi z polí a plochami veřejné zeleně v severovýchodním cípu lokality pro veřejný parčík, který by měl sloužit obyvatelům přilehlých domů.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(Ing. Pavlov, 519 311 242)

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(Oslzlá, 519 311 234)

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech:

Studií nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o odpadech.

(Ing. Uhrová, 519 311 218)

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Studií nejsou dotčeny zájmy chráněné památkovým zákonem. Bez připomínek.

(Ing. Kopecká, 519 311 420)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(Ing. Doné, 519 311 233)

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Podmínky pro využití pozemků vychází z platného ÚP Podivín, v rámci územní studie dochází k rozvržení využití ploch vymezených územním plánem.

(Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.)

Stanovisko ke konkrétní stavbě orgán ochrany ZPF, odboru ŽP, MěÚ Břeclav vydá v řízení dle § 9 odst. 8 zákona o ZPF, kde na základě předložených dokladů nutných k vydání závazného stanoviska (příp. rozhodnutí) k odnětí zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely posoudí předloženou žádost, a to v souladu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (viz. § 4 zákona o ZPF).

(Ing. Kubíková, 519 311 202)

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Předmětná lokalita se nachází v záplavovém území VVT Trkmanka, kde při jednotlivé výstavbě bude nato brán zřetel.

V odstavci Dešťová kanalizace je navržen ze vsakovacích zařízení bezpečnostní přepad do splaškové kanalizace, s tím nesouhlasíme, jelikož se nejedná o jednotnou kanalizaci nemůžou být odváděny dešťové vody do splaškové kanalizace.

Požadujeme veškerou dešťovou vodu pokud možno zadržet v místě spadu.

(Ing. Suchá, 519 311 224)

Své souhrnné vyjádření odůvodňuje Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí následovně:

Dopisem ze dne doručení 25. 5. 2023 obdržel Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí žádost od MěÚ Břeclav, OSŽP - oddělení úřadu územního plánování o vyjádření k územní studii „Územní studie Podivín-Podíly“, která byla zpracována v 05/2023 spol. PS studio s.r.o., Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín, zodpovědný projektant Ing. arch. Pavel Šemora.

Objednavatel: Ondřej Huták, č.p. 78, 691 72 Kašnice.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí přezkoumal podanou žádost včetně předložených dokladů a na základě posouzení vydává toto souhrnné vyjádření.

Poučení: vyjádření není vydáváno formou rozhodnutí nebo usnesení ve smyslu dílu 6 hlavy VI časti druhé správního řádu. Opravu nebo zrušení tohoto vyjádření lze provést podle § 156 správního řádu.

Mgr. Silvie Baštinská
vedoucí odboru
v zast. Ing. Regína Suchá, v.r.

Doručí se: MěÚ Břeclav, OSŽP – oddělení úřadu územního plánování



2/2

Vypořádání:

V lokalitě je navržena oddílná kanalizace, ačkoliv v ulici Nerudova navazuje na kanalizaci jednotnou. Dešťové vody tedy budou svedeny do zasakovacího zařízení, s tím, že případný přepad je již navržen do kanalizace jednotné.



Váš dopis čj.

MUBR 75422/20223

Ze dne

23.5.2023

Naše čj.

1744/23-O32

Datum

29.5.2023

Výřizuje

Odbor právy a rozvoje majetku

Ing. Michal Toman

oborový specialista pro územní plánování a urbanismus

T 720 956 713

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Městský úřad Břeclav
Odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování
Nám. T. G. Masaryka 3
690 81 Břeclav

**O32 Odbor správy a rozvoje majetku**

Za účelem jednoznačného výkladu ÚS v souvislosti se způsoby financování stavebních a jiných nákladů při realizaci protihlukových staveb a opatření ve vazbě na stavby a zařízení pro bydlení v těsné blízkosti železnice žádáme do textové části územní studie doplnit obecně platnou podmínky následujícího sdělení:

„Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavby. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.“

Podmínka by měla být doplněna jako obecně platná podmínka na závěr kap. E.3. ZÁSADY PRO OCHRANU ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK.

Klíčovým účelem našeho vyjádření je jednoznačným stanovením finančních závazků a povinností spojených s budováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení předcházet a eliminovat vznik možných nepříjemností spojených s rozvojem daného území.

Primárním rozvojovým zájmem ČD, jakožto vlastníka a provozovatele dopravní infrastruktury v oblasti železniční dopravy, není rozvoj funkce bydlení v přímé prostorové návaznosti na železniční trať, jež je významným limitem a hlukovým zdrojem území.

V souvislosti se zajištěním dostatečných obytných kvalit prostředí, zejm. akustická pohoda, by v souvislosti s rozvojem bydlení ve vazbě na železnici ze strany investora mohlo na základě zkušeností docházet k dodatečnému nárokování finančních výloh spojených se zřízením protihlukových staveb a opatření po ČD, jakožto vlastníka dopravní infrastruktury – železniční tratě.

Seznam zkratek:

ČD	České dráhy
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie

Vyjádření oprávněného investora České dráhy, a.s. k předložené Územní studii Podivín – Podíly

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkových vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Předkládaná Územní studie Podivín – Podíly (dále jen „ÚS“) navrhuje prostorové uspořádání a zpřesňuje funkční využití zastavitelné plochy Z20. Navrhovaným funkčním využitím je *Smíšené obytné - městské (SM)*.

Území řešené územní studií se nachází v těsné blízkosti železničního koridoru č. 250, jež je jedním z hlavních a vysoce vytížených železničních tahů mezinárodního významu (Brno – Břeclav – Vídeň).

S ohledem na posilování funkčních a dopravních vazeb města z hlediska širších územních vztahů je železnice jednoznačnou hodnotou území. Naopak s ohledem na její územní průměr a její provozní průměry do území se mj. jedná o mentální i fyzickou bariéru a významný hlukový zdroj, jež omezuje způsob a míru využití přilehlého, popř. širšího území. Rozvoj některých funkcí, zejm. bydlení, je z těchto území buď značně omezen, nebo zcela vyloučen.

Územní studie, která obytné využití zhodnocuje individuálním bydlením v řadových domech a hromadné bydlení v bytových domech, jako protihlukové opatření pro zajištění akustické pohody na severní hranici řešeného území navrhuje pás izolační zeleně v šířce cca 20 m. Charakter ani forma izolační zeleně nejsou v ÚS blíže specifikovány. Součástí předložené ÚS současně není hluková studie, jež by deklarovala zajištění odpovídajících kvalit rezidenčního (obytného) prostředí, zejm. ve spojitosti s hlukovými limity. Z tohoto důvodu nelze vyloučit dodatečnou potřebu realizovat protihlukové stavby a protihluková opatření (valy, zdi aj.), jejichž realizace bude generovat nové stavební náklady.

Ing. Pavel Vrchota
 Digitálně podepsal
 Ing. Pavel Vrchota
 Datum: 2023.06.05
 09:35:37 +02'00'

Ing. Pavel Vrchota
 ředitel odboru správy a rozvoje majetku

Vypořádání:

Požadované sdělení je vloženo do kapitoly E.3. ZÁSADY PRO OCHRANU ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK.



Pomáhat a chránit

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE JIHMORAVSKÉHO KRAJE
Územní odbor Břeclav
Dopravní inspektorát



Č.j. KRPB-114811-2/ČJ-2023-060406-KAM

Břeclav 31. května 2023
Počet stran: 2
Přílohy: 1/1

Městský úřad Břeclav
ODBOR STAVEBNÍ A ŽIVOTNÍHO
PROSTŘEDÍ
ODDĚLENÍ ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVANÍ
nám. T.G.Masaryka 3
690 81 Břeclav

Vyjádření k územní studii Podivín - Podíly
K č.j. MUBR 75422/2023

Policie České republiky Dopravní inspektorát Břeclav na základě žádosti ze dne 24. 5. 2023 o vyjádření k **Územní studii Podivín - Podíly** sděluje následující:

- Šířkové uspořádání komunikací musí odpovídat plánované dopravě, rovněž musí být řešeny navazující komunikace (pěší, cyklistické, pro motorovou dopravu), a to i s ohledem na možné zvýšení dopravního zatížení v lokalitě.
- Požadujeme zajistit odpovídající nasvětlení uličního prostoru a komunikaci.
- Požadujeme realizovat opatření na zklidnění dopravy včetně stavebních prvků, jako jsou například vyvýšené křižovatky a dlouhé příčné prahy. Tyto opatření jsou nezbytná zejména v obytných zónách, zónách 30 a v místech většího množství kolmých parkovacích stání.
- Doporučujeme, tak jak je uvedeno ve studii, lokalitu řešit jako Zónu 30.
- Je nutné řešit bezbariérovou přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.
- Pro zajištění bezpečného fungování dopravní infrastruktury budou zajištěny dostatečné bezpečnostní odstupy.
- U parkovacích stání, která jsou vyhrazena pro osoby na vozíku, je nutné zvolit vhodný povrch (beton/asfalt/vhodný druh dlažby). Vyhrazená stání smí mít podélný sklon nejvýše 2,0 % a příčný sklon nejvýše 2,5 %.

Toto vyjádření platí jen pro předloženou dokumentaci a pro rozsah akce v ní uvedený s tím, že se vyjadřujeme pouze ve vztahu k bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na pozemních komunikacích v rámci dotčeného dopravního prostoru a veřejného prostranství v kontextu § 1 z. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve znění jeho pozdějších změn a doplnění. Doba platnosti vyjádření končí uplynutím dvou kalendářních let od jeho vydání.

Národních hrdinů 18/15
690 16 Břeclav

Tel.: 974632255
E-mail: epodatele.policie@pcr.cz
ID DS: jyda16g

www.policie.cz

por. Ing. Zdeněk Kamenský
komisař

npor. Ing. Jiří Mach
vedoucí oddělení
schváleno elektronicky

Vypořádání:

Z vyjádření k zapracování do územní studie nic nevyplývá, tuto podrobnost nelze řešit v územní studii. Všechny stanovené požadavky budou vstupní body pro zpracování podrobnější dokumentace k umístění stavby.



Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje
územní odbor Břeclav
Smetanova nábřeží 13, 690 02 Břeclav

Č.j. HSBM-523-53/2023

Břeclav 2. června 2023
Výtisk číslo: 1
Počet listů: 1

Městský úřad Břeclav
odbor stavební a životního prostředí
oddělení úřadu územního plánování
náměstí T.G. Masaryka 3
690 81 Břeclav

Stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva.

Vyřizuje: por. Bc. Michal Garšic, tel.: 950 615 144, e-mail: michal.garsic@firebrno.cz

Fáze ÚPD: Územní studie Podivín - Podíly
Název obce: Podivín
Pořizovatel: Městský úřad Břeclav

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „Hzs JHM“), v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh předmětné dokumentace, předložené dne 23.5.2023.

Hzs JHM sděluje:

Územní studie není závazným podkladem pro rozhodování v území a stavební zákon neukládá povinnost ji projednávat. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje jako dotčený orgán neuplatňuje k územní studii žádné požadavky a ani nevydává stanovisko.

por. Bc. Michal Garšic
referent
úřední osoba

Vypořádání:

Ze stanoviska k zapracování do územní studie nic nevyplývá.



Datum podání žádosti: **29.5.2023**
 Naše značka: **poz-2023-001597**
 Datum vystavení: **29.05.2023**

VYJÁDŘENÍ

číslo vyjádření: **006026/23**

Městský úřad Břeclav
 Nám. T.G. Masaryka č.p.3
 69081 Břeclav

Vyjádření ke změně využití území

Zájmové území

Katastr: **Podivín**
 Parcела:

Stavebník

Město Podivín
Masarykovo nám. 192/2
691 45 Podivín

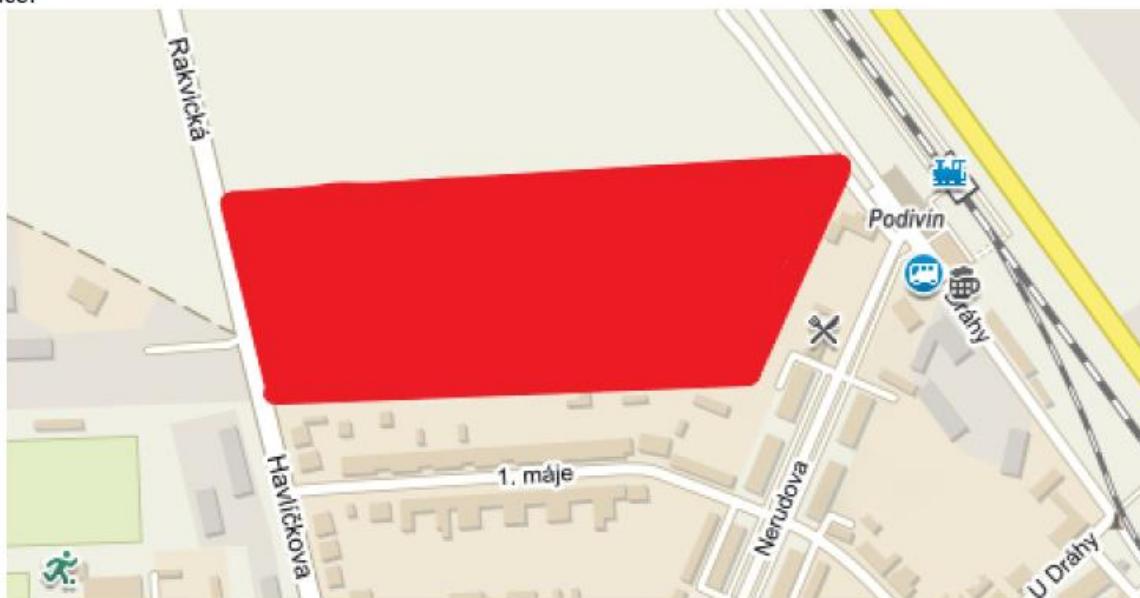
Název stavby (akce)

Územní studie Podivín Podíly

Studie řeší nové rozvržení využití ploch, v obci Podivín, v lokalitě vymezené stávající zástavbou v ulicích Havlíčkova, 1. máje, Nerudova a U Dráhy.

Zástavba je v západovýchodním směru rozdělena novým uličním prostorem, který navazuje na ulici Havlíčkova a U Dráhy. Je plánovaná výstavba 30 RD, 4 BD, 145 parkovacích stání.

Situace:



Strana 1 / 3

Čechova 1300/23 | 690 02 Břeclav
 tel.: 519 304 611 | IDDS: gnugxza | IČ: 49455168 | DIČ: CZ49455168
 Komerční banka a.s. | č. ú. 1908651/0100 | www.vak-bv.cz
 Zapsáno v OR KS v Brně | spisová značka B1176



Vodovod

Napojení lokality bude provedeno na vodovod v ulici Nerudova a bude zokruhovaná do přivaděče v ulici Havlíčkova. Vodovodní řád bude přednostně umístěn v chodníku nebo veřejné zeleni. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Roční potřeba vody: 204 os. x 35 m³/rok = 7148 m³

Kanalizace

Napojení lokality na splaškovou kanalizaci bude provedeno na jednotnou kanalizaci v ulici Nerudova. Předpoklad je, že sběrače budou z trub PP DN 250 až DN 300. Stoky jsou navrženy pod novými komunikacemi. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Srážkové vody

Srážková voda z objektů bude jímána v nádržích a bude sloužit k zálivce. Komunikace bude spádována do parkovacích ploch a zeleně, kde bude zasakována. Parkovací stání budou zadlážděna zasakovací dlažbou.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav, a.s.) **vydává** k předložené dokumentaci **následující stanovisko:**

1. Při zpracování dalších stupňů PD požadujeme dodržet ČSN 75 5401 "Navrhování vodovodního potrubí", ČSN 75 5411 "Vodovodní přípojky", ČSN 75 6101 "Stokové sítě a kanalizační přípojky", ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a ochranná pásmo vodovodů a kanalizací, které jsou stanovena §23 zákona č 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
2. Navržený vodovodní řád bude zokruhován. Napojení na stávající řady dle návrhu je možné za předpokladu, že v místě napojení v ulici Havlíčkova bude na stávajícím vodovodním řadu osazeno sekční šoupě a provozní hydrant.
3. Kanalizační stoky požadujeme navrhovat do zpevněných ploch, ideálně do komunikací, se šachtami osazenými tak, aby poklopy byly umístěny ve středu jízdního pruhu.
4. Navrhovaná zástavba zvýší množství odpadních vod odváděných z lokality na ČOV. Proto je nutno doložit hydrotechnické výpočty.
5. Srážkové vody v ZÚ je třeba řešit v souladu s TNV 75 9011.
6. Plánovanou výsadbu stromů je třeba navrhnut tak, aby budoucí kořenový a korunový systém vzrostlého stromu nezasahoval do ochranného pásmá stávajících i projektovaných vodovodních řadů a kanalizačních stok, čímž se v budoucnu předejdě možné kolizi při případných provozních opravách a rekonstrukcích.
7. Skříň, pilíře a sloupy, popř. další nadzemní objekty včetně základů požadujeme umístit ve smyslu §23 zák. č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v aktuálním znění mimo ochranné pásmo vodovodů a kanalizací, které je min. 1,5 m od vnějšího líce potrubí na obě strany.
8. S předloženou územní studii "Územní studie Podivín Podíly" za předpokladu zapracování výše uvedených podmínek do dalších stupňů PD **souhlasíme**.
9. Platnost tohoto stanoviska je omezena na 2 roky od data vystavení.

Strana 2 / 3

Miroslav Šnajdr DiS
 Technik vyjádřování



Vodovody a kanalizace
 Břeclav, a.s.
 Čechova 1300/23
 690 02 Břeclav

(43)

Vypořádání:

Z vyjádření k zapracování do územní studie nic nevyplývá, tuto podrobnost nelze řešit v územní studii. Všechny stanovené požadavky budou vstupní body pro zpracování podrobnější dokumentace k umístění stavby.



Digitálně podepsal/a: Ing. Jan Pešek, 15. 6. 2023 12:33

strana 1/2

Město Břeclav
náměstí T. G. Masaryka 42/3
690 02 BŘECLAV

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
25. 05. 2023NAŠE ZNAČKA
PM-25094/2023/5203/DěVYŘIZUJE
Ing. Markéta Děrdová
+420 541 637 300
derdova@pmo.czMÍSTO/DATUM
Brno
14. 06. 2023

Územní studie Podivín – Podíly

(k. ú. Podivín, ORP Břeclav, kraj Jihomoravský, ČHP 4-17-01-0455-0-20)

Objednatel: Ondřej Huták, Kašnice

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

Zpracovatel: PS studio s.r.o., Podíly

Charakteristika akce:

Dopisem ze dne 25. 5. 2023 jste nám předložili žádost o vyjádření k územní studii Podivín – Podíly. Řešená lokalita se nachází v severní části obce Podivín. Územní studie lokality Podivín – Podíly řeší napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, návrh uliční sítě, návrh způsobu zástavby, komunikací veřejných ploch a veřejnou zeleň. Územní studie prověřuje možnosti odkanalizování, zásobování vodou, plynem a elektrickou energií lokality. V lokalitě se předpokládá kompaktní výstavba 30 dvoupodlažních řadových domů a 4 bytových domů.

Napojení lokality na vodovod bude provedeno v ulici Nerudova novým vodovodním řadem. V rámci nově navržené komunikace bude vodovodní řad zaokruhlován do přivaděče v ulici Havlíčkova v západní části lokality. Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací a napojena na stávající jednotný kanalizační řad v ulici Nerudova. Splašky budou vedeny k čištění na centrální ČOV Podivín. Předpokládá se zvýšení zátěže ČOV o 204 EO. Dešťové vody budou přednostně zasakovány v lokalitě. Dešťová kanalizace bude systémem propojených retenčních prostorů odvádět přepady ze vsakovacích zařízení do severní části lokality. Je uvažováno s přepadem ze vsakovacího zařízení do spaškové kanalizace. Pro odtok dešťových vod se navrhuje řízený odtok odpovídající 10 l/s/ha.

Lokalita se částečně nachází v záplavovém území Q₁₀₀ ve zbytkovém povodňovém ohrožení. Stavbou nedojde k dotčení vodního toku, majetku ani pozemku ve správě Povodí Moravy s. p.

Stavba se nachází v povodí vodního útvaru povrchových vod „Dyje od hráze nádrže Nové Mlýny III. - dolní po tok Odlehčovací rameno Dyje, Poštorná“ DYJ_1240 a v území vodního útvaru podzemních vod „Dolnomoravský úval - jižní část“ ID 22503.

Stanovisko správce povodí

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí následující

s t a n o v i s k o :

a) Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Předpokládáme, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

b) Z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, souhlasíme s uvedeným záměrem za následujících podmínek:

- Veškeré dešťové vody budou likvidovány ve smyslu § 5 a 27 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, konkrétně dle TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“. Přednostně budou zasakovány, využívány a zadržovány v lokalitě. Přímé odvádění dešťových vod do vod povrchových nebo do kanalizačních systémů nepodporujeme. Požadujeme dodržet max. hodnotu regulovaného odtoku 3 l/s/ha.
- Oplocení v záplavovém území bude provedeno maximálně průtočné, bez podezdívky.

Upozorňujeme

- Veškerá rizika možných povodňových škod při stavbě v záplavovém území nese investor, resp. vlastník stavby nikoliv Povodí Moravy, s. p.
- Předpokládaný nárůst množství odpadních vod je třeba schválit provozovatelem kanalizace.

Doporučujeme:

- Vzhledem k umístění stavby ve vyhlášeném záplavovém území umístit podlahu 1. NP 0,5 m nad úroveň hladiny Q₁₀₀. Pozn.: Informace o příslušné výškové kótě Vám podá Povodí Moravy, s. p., útvar hydroinformatiky, tato služba je zpoplatněna. Žádost o stanovení uvedené úrovni Q₁₀₀ prosím zašlete elektronicky na adresu podatelna@pmo.cz, do předmětu prosím uveďte název k. ú., p. č. a označení „hladina Q₁₀₀“. Jako podklad je třeba zaslat výškopisné zaměření lokality výstavby.

Doba platnosti tohoto stanoviska je 2 roky, nebude-li využito pro vydání platného rozhodnutí nebo opatření vodoprávního nebo jiného správního úřadu.

Ing. Jan Pešek

vedoucí útvaru správy povodí

Vypořádání:

Požadavek na hodnotu regulovaného odtoku je zpracován do kapitoly D.2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

Požadavek na řešení oplocení v záplavovém území je zpracován do kapitoly D.1.3. ARCHITEKTURA ZÁSTAVBY.