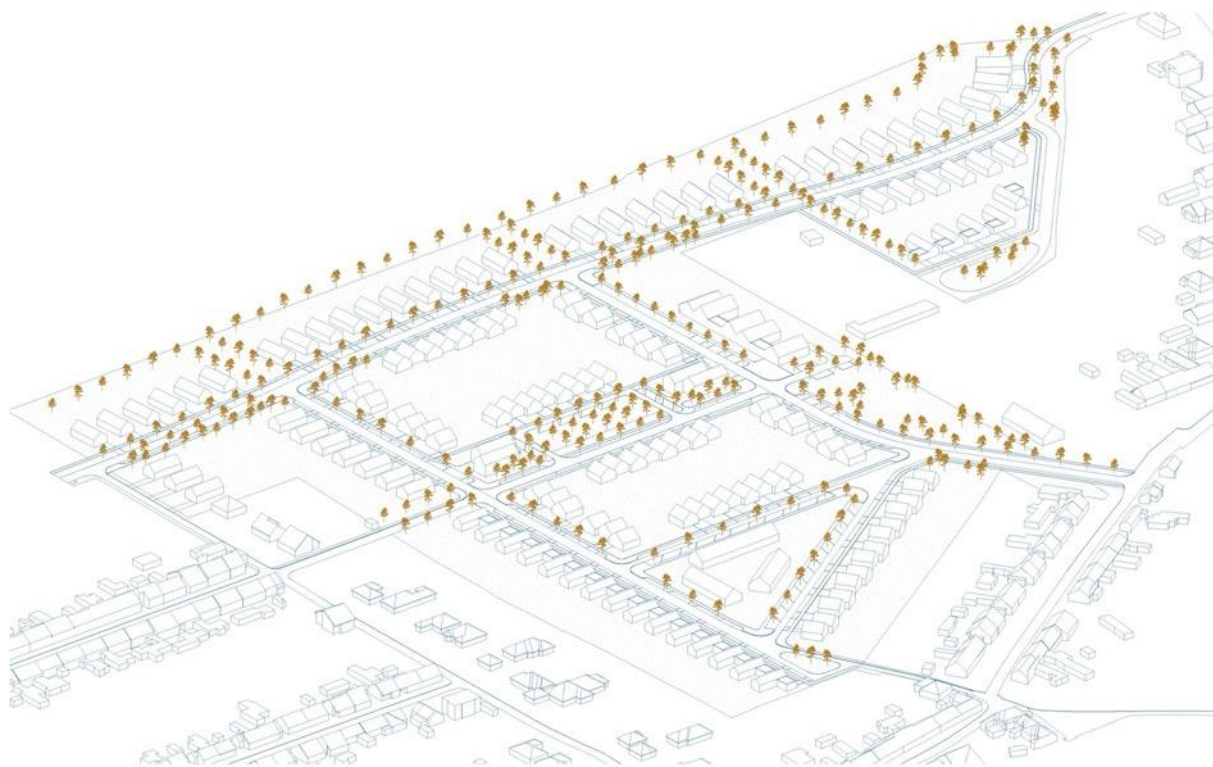


ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA „Pod Ploty“ v k.ú. Lanžhot



Objednatel:
Město Lanžhot, zastoupeno Mgr. Ladislavem Strakou – starosta, Náměstí 177/2, 69151 Lanžhot,
IČO 00283321

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

Zhotovitel:
VH Architekti s.r.o., Vodova 2314/101, 612 00 Brno, IČO 14010062

PROSINEC 2024

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Obsah

A.1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU.....	5
1.1.	VYMEZENÍ ÚZEMÍ ZPRACOVÁVANÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ NAD KATASTRÁLNÍ MAPOU	6
A.2.	DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	6
A.3.	VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA ÚP A ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	7
3.1.	STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	7
3.2.	ŠIRŠÍ VZTAHY	9
3.3.	VLASTNICKÉ VZTAHY	10
3.4.	HODNOTY V ÚZEMÍ	10
3.5.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	11
3.6.	ÚZEMNÍ PLÁN LANŽHOT	12
3.7.	BUDOUCÍ ROZVOJ ÚZEMÍ	19
A.4.	PODMÍNKY PROSTOROVÉ PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	20
4.1.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU	20
4.1.1.	<i>Funkční regulativy</i>	20
4.1.2.	<i>Prostorové regulativy</i>	21
4.2.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	26
4.2.1.	<i>Bilance zástavby</i>	26
4.2.2.	<i>Občanská vybavenost</i>	26
4.2.3.	<i>Veřejná prostranství</i>	26
4.2.4.	<i>Modro – zelená infrastruktura, koncepce zeleně</i>	31
4.2.5.	<i>Dopravní infrastruktura</i>	34
4.2.6.	<i>Technická infrastruktura</i>	37
A.5.	ETAPIZACE.....	42
A.6.	ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ PLOCH A JEJICH NÁVAZNOST A PROPOJENÍ NA DALŠÍ LOKALITY MĚSTA	43
A.7.	ZAPRACOVÁNÍ PŘIPOMÍNEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	51
A.8.	MAJETKOVÉ POMĚRY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ÚZEMNÍ STUDIÍ.....	52
A.9.	SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A ZKRATKY	52

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
B.1	Širší vztahy	1 : 5 000
B.1.2	Problémy a limity území	1 : 2 000
B.2	Urbanistický návrh	1 : 1 000
B.3	Dopravní a technické řešení	1 : 1 000
B.4	Majetkové vztahy	1 : 1 000
B.5	Etapizace	1 : 1 000
B.6.1	Hmotové řešení	
B.6.2	Hmotové řešení 2	
B.6.3	Hmotové řešení 3	

A.1. Identifikační údaje územně plánovacího podkladu

Název: **ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA „Pod Ploty“ v k.ú. Lanžhot**

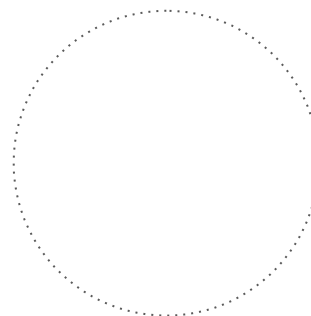
Objednatel: **Město Lanžhot**
Náměstí 177/2, 69151 Lanžhot, IČO 00283321

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

Zpracovatel: **VH Architekti s.r.o.**
Vodova 2314/101, 612 00 Brno, IČO 14010062

Architekt: / Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Veronika Hladíková,
autorizace u České komory architektů č. 04932
M: 608 917 700, E: hladikova@vharchitekti.cz

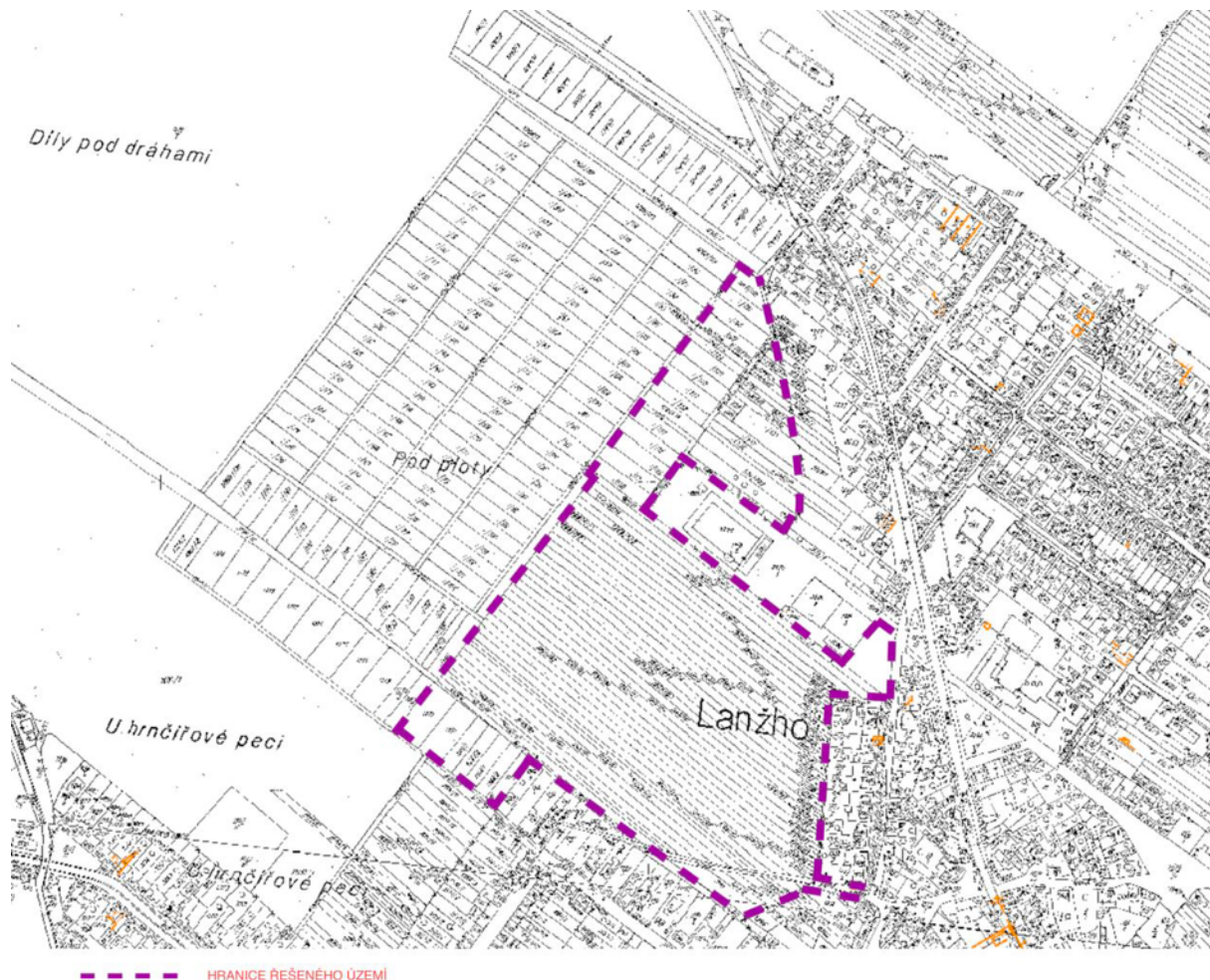
Otisk autorizačního razítka a podpis:



Spolupráce:

Dopravní řešení:	Ing. Tomáš Holenda
Vodovod, kanalizace, plynovod:	Ing. Jaroslav Stupka
Elektro, spoje:	Ing. Radim Florian
Zahradní a krajinná tvorba:	Ing. Eva Růžičková

1.1. Vymezení území zpracovávané územní studií nad katastrální mapou



Zájmové území se nachází v západní části obce kolem stávajícího sportovního areálu.

A.2. Důvod pořízení územní studie

Podmínka prověření změn využití plochy územní studií je dána Územním plánem obce Lanžhot. Cílem studie je návrh vhodného řešení využití části území obce, umožňující jeho postupný rozvoj tak, aby byl využit potenciál tohoto místa, ve prospěch obyvatel města.

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

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

Územní studie řeší především návrh uliční sítě, komunikace, cyklostezky, umístění rodinných domů, plochu pro umístění mateřské školy, veřejnou zeleň a hřiště.

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

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

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

3.1. Stávající využití území

Řešená lokalita je v současné době nezastavěná. Spadá pod zemědělský půdní fond, je částečně zatravněná a z větší části je využívána pro zemědělskou produkci, sady a zahrady.



Dle Bpej 0.05.01 se jedná o černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a málo produkční.

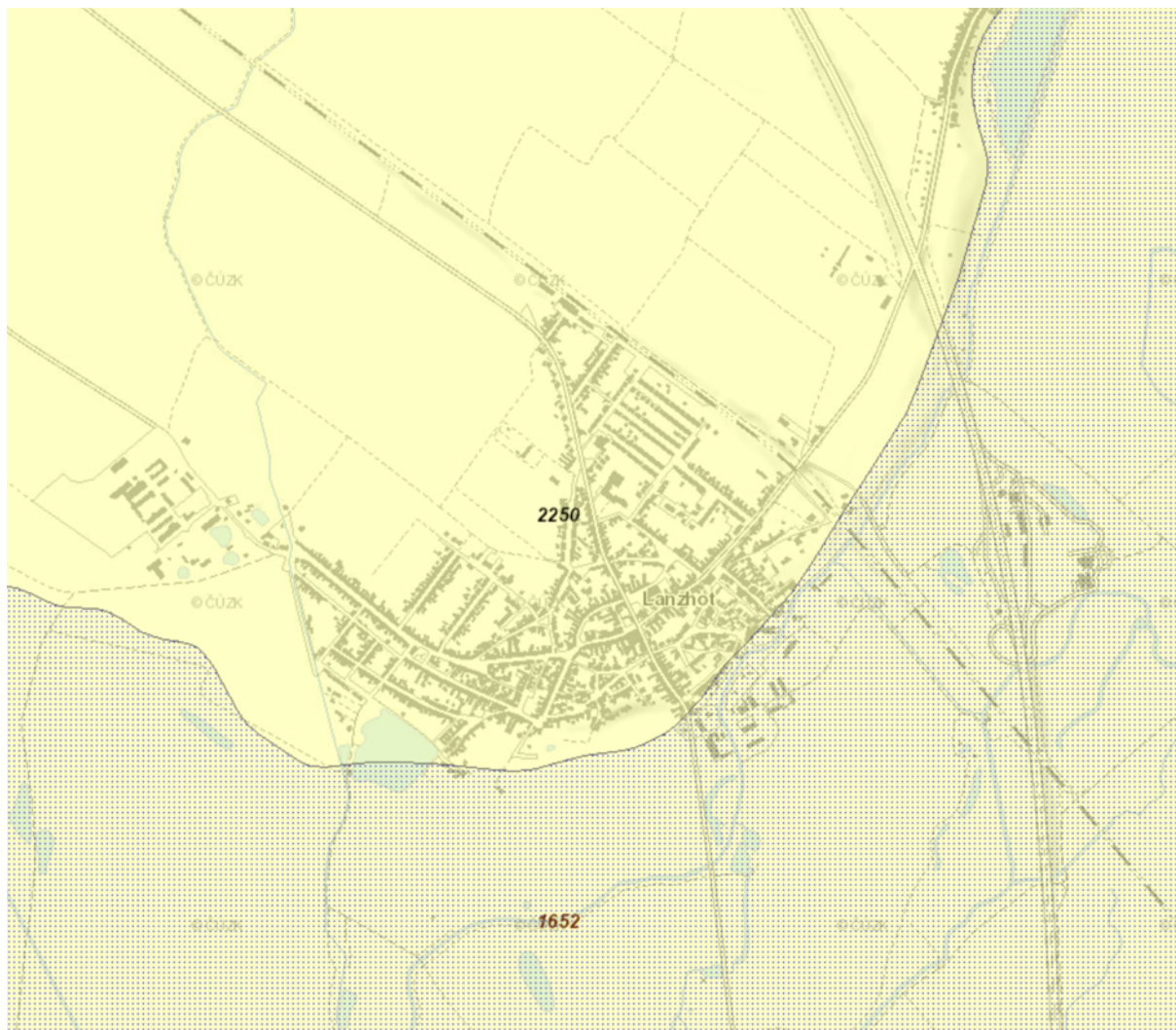
Jedná se o Moravskou část vídeňské pánve (vznik v Neogénu), kde převládají nevápnité jíly, prachy a písek.



Hydropedologické charakteristiky:

Půdy s vysokou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně hluboké, dobře až nadměrně odvodněné písky nebo štěrky.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot
Hydrologická skupina	od 0.2 mm.min ⁻¹
Infiltrace a propustnost	0.15 - 0.20 mm.min ⁻¹
Retenční vodní kapacita	100 - 160 l.m ⁻²
Využitelná vodní kapacita	80 - 109 l.m ⁻²



3.2. Širší vztahy

Lokalita se nachází v západní části obce. Východní hranice řešeného území je ve vzdálenosti cca 400 m od centrálního náměstí a kostela Povýšení sv. Kříže, kde se stýkají i 2 hlavní komunikace č. 424 a 425, které prochází obcí.

Řešené území je rovinaté, kde hlavní dominantu tvoří kostel na Náměstí.

Hranice řešeného území má velikost cca 15 ha, hranice dotčeného území má velikost cca 20 ha.

Jedná se o rovinaté území s nadmořskou výškou cca 164 m.n.m.



Historie zachovalé centrální urbanistické struktury sahá až do 14. století, kde se uvádí hlavní zmínky o Landshutu, což znamená v překladu zemská stráž. Centrální opevnění oválného tvaru (okrouhlicový tvar) vzniklo na křižovatce 2 cest – které jsou patrné do nynější doby a tvoří hlavní urbanistickou osu obce. Centrum obce tvoří centrální čtvercové náměstí s dominantou kostela. Zatímco v jižní části obce je patrná rostlá struktura, tak později se přistoupilo na šachovnicový urbanismus s kolmým napojením ulic směrem na osy komunikací Kostická a Nová. K rozvoji obce přispěla i železnice, železniční zastávka je na severním cípu obce. Až v 80. letech stávající strukturu doplnila nová kolektivní výstavba v severní části obce.

Jižním směrem se obec již rozrůstat nemůže, protože se zde rozprostírá nádherná krajina lužních lesů se soutoky řek Svodnice, Kyjovky, Moravy a Dyje. Ne nadarmo se oblasti říká moravská Amazonie. Je zde plánováno vyhlásit Chráněnou krajinnou oblast Soutok. Nyní v režimu nadregionálního biocentra NRBC Soutok o rozloze 4080 ha.

Řešená lokalita je v podstatě ještě jediná možná, určená k zastavění. Může přispět k propojení urbanizované struktury směrem od jihu k železniční stanici a vytvořit tak jeden urbanizovaný celek města.

3.3. Vlastnické vztahy

Z výkresu B.4 Majetkové vztahy je patrná vlastnická struktura pozemků. Jedná se o vlastnictví jak fyzických osob, tak města. Jeden pozemek vlastní SD Pomoraví.

3.4. Hodnoty v území

Největší hodnotou území je to, že je nezastavěné, sousedí s otevřenou krajinou a je blízko centra města a je dobře dopravně obslužené. Jeho potenciál je obrovský v rámci rozvoje města a městské infrastruktury. Zastavěním dojde k propojení urbanizovaných celků města, dojde k rozšíření cestní sítě i k nabídce větších možností občanského vybavení.

Nejvýraznější vertikální prvek je kostelní věž kostela Povýšení sv. Kříže, která tvoří pohledovou dominantu území. Velmi zachovaná je i středověká rostlá struktura města s cestní sítí.

Struktura města je převážně tvořena zástavbou tradičními jednopodlažními až dvoupodlažními řadovými rodinnými domy s převahou sedlových střech s rovnoběžným hřebenem podél komunikací. V řadě případů jsou patrné kolmé dostavby do dvora původně hospodářských stavení. Vývoj zástavby směrem od centra umožňoval umístit i rozvolněnou zástavbu samostatně stojícími rodinnými domy,

kteře jsou převážně na okraji stávající urbanizované struktury. Rodinné domy jsou bez oplocených předzahrádek, což vytváří příjemnou šířku prostoru ulice. Plochy bez oplocení přispívají k přirozené migraci drobných živočichů, což je v této lokalitě blízko významné krajinné oblasti přirozeně prospěšné.

Velkou přidanou hodnotou při uličním pohledu jsou sedlové střechy bez střešních oken, pokud má dům obytné podkroví, tak je prosvětleno vikýřem s oknem. Popřípadě domy využívají štítové části domu k prosvětlení podkroví.

Všechny zástavby probíhající v historii byly prováděny s citem v jednotném stylu, takže zde vznikly lokality jednotných domů, které odpovídají duchu doby.

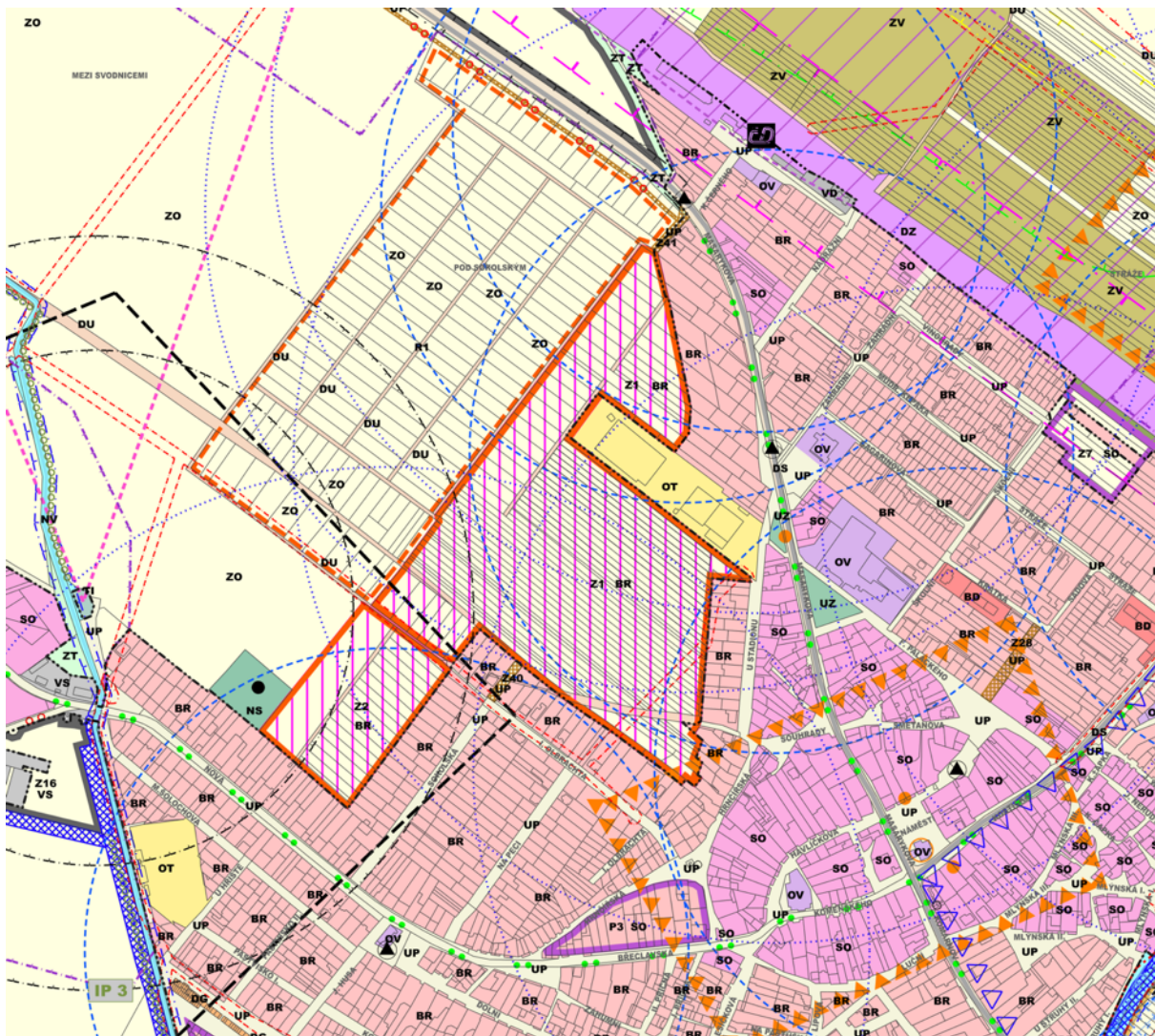
Z těchto hodnot vychází i návrh nové lokality.

3.5. Limity využití území

Východním cípem řešeného území prochází el. vedení VN 22 kV. Při budování technické infrastruktury a před započítím výstavby rodinných domů je navrženo přeložit vedení VN dl. 358 m novou podzemní kabelovou trasou podél komunikace K1 a K5, mimo základy navrhovaných objektů, v délce cca 800 m. Do této trasy budou osazeny nové kioskové trafostanice TS 01 a TS 02 v úrovni komunikace.

Stávající splaškové vody jsou odváděny do ČOV Lanžhot, která po realizaci záměru bude kapacitně téměř vyčerpaná. Před začátkem výstavby RD, bude navýšena kapacita ČSOV 02 a 05, tak aby čerpací stanice pokryly navýšení objemu splaškových vod.

V západním cípu se nachází ložisko surovin.



VÝŘEZ Z PLATNÉHO ÚP MĚSTA LANŽHOT Z KOORDINAČNÍHO VÝKRESU

3.6. Územní plán Lanžhot

Územní plán města Lanžhotu vymezuje v řešeném území plochu územní rezervy Z1 BR, kde je podmínění rozhodování o změnách v území vymezeno zpracováním územní studie.

Citace z územního plánu:

I.C.4. PLOCHY BYDLENÍ

Potřeby bydlení budou uspokojovány rodinnými domy, zájem o výstavbu malých rodinných zemědělských farem s obytnou částí ani dalších bytových domů se neočekává.

Plochy bydlení jsou členěny na:

- *Plochy bydlení - v rodinných domech*
- *Plochy bydlení - v bytových domech*

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z1	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	<i>Etapa realizace: první + druhá</i> <i>Podmínkou zastavění plochy je vymezení polohy veřejných prostranství v této ploše o minimální výměře 8000 m². Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.</i> <i>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</i> <i>Studie dořeší m.j. umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury a střet s melioracemi a s vodovodním řadem.</i> <i>Studie zohlední hlediska krajinného rázu z důvodu možného negativního vlivu (narušení tradičního způsobu charakteru zástavby) a zachová maximum ploch v ZPF (zahrad, záhumenek, vinohradů a pod.).</i> <i>Navrhnout opatření, která by eliminovala možné negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.</i> <i>Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná a jejich kombinace.</i>

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, **kteřé nejsou slučitelné s hlavním využitím** uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné; současně je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst. <u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství,

		čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.4 není uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy takto: - U zástavby řadovými rodinnými domy a bytovými domy na KZP=0,5 - U volně stojících rodinných domů na KZP=0,4.
--	--	--

DU plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace

Podmínky využití dotčených funkčních ploch:

OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, parkoviště pro autobusy zajišťující dopravu sportovců a fanoušků. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
----	---	---

UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace <u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území. Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.
----	--	---

I.F.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- *Kompaktní struktura zástavby:* jedná se o zástavbu řadovými domy
- *Uspořádaná struktura zástavby:* zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu plochy
- *Částečně uspořádaná struktura zástavby:* zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy
- *Individuálně stanovená struktura zástavby* - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umísťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Novostavby, přestavby, dostavby a úpravy stávajících objektů musí svým charakterem a strukturou zástavby (architektonickým výrazem - proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály) navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu města.

Novostavby a změny dokončených staveb nesmí narušit urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici, tj. strukturu zástavby ulice.

Nové architektonické a urbanistické dominanty lze vytvářet jen tehdy, pokud nebudou konkurovat stávajícím dominantám a nebudou narušovat architektonické a urbanistické hodnoty. V navazujících řízeních bude respektován významný průhled na objekt kostela z ulice Kostické.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- *Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.*
- *Změny dokončených staveb, vyjma stavebních úprav, lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.*
- *Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržívat, tj. provádět jejich stavební úpravy.*

Výšková hladina zástavby

Není-li v kapitole I.F.2 uvedeno jinak, připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 9 m. Stavby mohou mít obytné, či jinak využitě podkroví.

Stávající objekty, vyšší než 2 nadzemní podlaží, jsou považovány za přípustné a stabilizované. Přípustné jsou jejich stavební úpravy, avšak bez zvyšování jejich výšky.

U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V ÚP Lanžhot jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se o tyto plochy:

- *Z1 BR – plocha bydlení - v rodinných domech*
- *Z2 BR – plocha bydlení - v rodinných domech*

Podmínky pro pořízení územních studií:

- *dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,*
- *vymezení polohy veřejných prostranství o minimální výměře odpovídající požadavkům uvedeným v kapitole I.C.4.*
- *upřesnění polohy veřejné infrastruktury (dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, koordinaci poloh veřejné technické infrastruktury),*
- *upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení.*
- *ochranu krajinného rázu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu,*
- *upřesnění etapizace výstavby (viz kap. I.M.),*
- *v rámci územních studií zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, záhumenek, vinohradů a pod.) a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz*
- *dořešení podmínek a požadavků obsažených pro danou plochu v kapitole I.C.4.*

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od vydání územního plánu.

V plochách platí specifické koncepční podmínky uvedené pro jednotlivé plochy v kap. I.C.3.

I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- *plochy bez stanovení pořadí změn (jedná se o plochy, u kterých není v kap. I.C. pořadí výstavby stanoveno). Pro tyto plochy (jedná-li se o plochy zastavitelné) platí z hlediska pořadí změn využití pouze zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů (budov),*
- *plochy se stanovením pořadí změn (výstavba je možná až po využití jiné časově předcházející plochy, tj. po vyčerpání ploch předchozí etapy, nebo po splnění stanovených podmínek). I pro tyto plochy dále platí obecná zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných budov (například rodinných domů).*

<i>Označení plochy</i>	<i>Kód plochy Funkční využití plochy</i>	<i>Etapa</i>
<i>Z1</i>	<i>BR Plocha bydlení v rodinných domech</i>	<i>Etapa realizace: první + druhá Navazující územní studie upřesní stanovení pořadí změn v ploše s tím, že do I. etapy bude zařazeno nejvýše 40% výměry plochy Z1.</i>

Konec citace z ÚP LANŽHOT.

Výklad základních pojmů dle I.F.1 :

1. **Hygienické limity (limity znečištění prostředí):** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penzióny, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích

maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu hygienické limity. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.

7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
8. **Vinařské provozovny** jsou v územním plánu objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz. výše.
9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky komunálních a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadzemní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
17. **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží.
18. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
19. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.

20. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
21. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
22. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
23. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
24. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.
25. **Struktura zástavby ulice:** je tvořena různými typy zástavby, tj. obdobnými způsoby zastavění pozemku (například zástavba řadová, rozvolněná, rozptýlená). Struktura zástavby se skládá ze dvou hlavních složek:
 - **půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby** (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím), obvyklých půdorysných tvarů budov (například obdélníkový tvar, tvar „L“, tvar „T“),
 - **prostorového uspořádání zástavby** (například intenzity zástavby pozemků, hmotového řešení – výškové hladiny zástavby, převládajících tvarů střech a orientace hřebene střech, apod.).

VÝKLAD REGULATIVŮ:

1. **Uliční čára** určuje hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebním pozemkem. Uliční čára vymezuje uliční prostranství např. pro obsluhu dané lokality, prostupnost území.
2. **Stavební čára** určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod. Ostatní budovy mohou být „za“ stavební čarou (ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku) umístěny libovolně. Hlavní budovy na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu. Stavební čáru nesmí směrem do ulice překročit ani oplocení.
3. **Stavební hranice** je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod. Určuje buď minimální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství (přičemž platí, že budovy mohou být „za“ stavební hranicí ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku umístěny libovolně), nebo maximální hloubku zástavby směrem do vnitrobloku (přičemž platí, že zástavba nemusí dosahovat až k této hranici, ale nesmí ji překročit). Za stavební hranici lze pouze umístit neobytné budovy a stavby typu bazény, zídky bez nutnosti rozhodnutí o umístění stavby.
4. **Struktura zástavby ulice** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí. Struktura se skládá ze dvou hlavních složek:
 - **Půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby** (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím), obvyklých půdorysných tvarů budov (například obdélníkový tvar, tvar „L“ nebo „T“).
 - **Prostorového uspořádání zástavby** (například intenzity zástavby pozemků, hmotového řešení – výškové hladiny zástavby, převládajících tvarů střech a orientace hřebene střech).

3.7. Budoucí rozvoj území

Lokalita se nachází v západní části města Lanžhot cca 400 m od hlavního náměstí a kostela. Hlavní rozvojové plochy určené pro bydlení se nachází v řešené lokalitě. Nárůst obyvatel vyvolá potřebu pro navýšení kapacity MŠ o jednu třídu. Stávající objekt MŠ není kapacitně vhodný pro rozšíření a nemá k dispozici pozemek pro zahradu, proto byla pro MŠ v projektu vytipována nová lokalita pro kapacitní

MŠ, která pokryje budoucí potřeby obyvatel. JZ od řešené lokality je další rozvojová plocha Z2, určená pro výstavbu rodinných domů – předpoklad dle navržené parcelace je umístění dalších 24 domů. Objekt nové budovy MŠ bude proto počítat s možným rozšířením kapacit. Jeho podoba vyjde z architektonické soutěže.

A.4. Podmínky prostorové pro vymezení a využití pozemků

4.1. Urbanistická koncepce, podmínky pro zástavbu

Urbanistická koncepce je zobrazena na výkrese B.2. URBANISTICKÝ NÁVRH, včetně prostorové regulace.

4.1.1. Funkční regulativy

Návrh řeší převážně umístění plochy veřejných prostranství, plochy bydlení v rodinných domech a plochy místní občanské vybavenosti. Do ploch občanské vybavenosti můžeme počítat plochu pro

PLOCHY S RŮZNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			% Z CELKOVÉ PLOCHY
	m ²	ha	
CELKOVÁ ROZLOHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	152 296	15,23	100%
PLOCHA VP S PŘEVLÁDAJÍCÍ PLOCHOU ZELENĚ	23785	2,37	15%
PLOCHA VP S PŘEVLÁDAJÍCÍ ZPEVNĚNOU PLOCHOU	36386	3,63	24%
- Z TOHO DISPONABILNÍ PLOCHY ZELENĚ URČENY PRO VSAK	10586	1,06	
ZASTAVITELNÁ PLOCHA BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	80425	8,04	54%
ZASTAVITELNÁ PLOCHA MÍSTNÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	11700	1,05	7%

novou mateřskou školu, plochu pro služby s možností vybudováním bytů a plochu pro odlehčovací služby pro seniory.

Urbanistická koncepce vychází z platného Územního plánu města Lanžhot a upřesňuje možnosti využití území včetně podmínek pro umístění nové zástavby.

Navržené plochy veřejných prostranství s převládající plochou zeleně, splňují požadavky územního plánu na minimální rozměr ploch veřejných prostranství 8 000 m². Tyto plochy doplňují strukturu sídelní zeleně, zvyšují možnosti hospodaření s dešťovou vodou a vytvářejí pobytové plochy pro

relaxaci. Tyto plochy budou osázeny vzrostlou zelení, která bude zlepšovat klimatické podmínky v území.

Jednotlivé bloky určené k zastavění jsou přiměřeně veliké. Návrh vychází ze stávajícího rastru uspořádání ulic a doplňuje stávající strukturu zástavby.

Vstupy do území jsou realizovány stávajícími prostupy z ulice I.Olbrachta, U Stadionu a z Masarykovi. Vstupy vytvářejí hlavní komunikační rastr území. Dle velikosti veřejného prostranství rozlišuje návrh typy veřejných prostranství. Vstupy do území vytvářejí i pohledové osy území, kdy návrh řeší propojení volné krajiny s urbanizovaným celkem právě díky otevřeným radiálním pohledovým osám, hlavně z ulice U Stadionu směrem z centra města. Tyto osy určují možný další směr rozvoje území.

Rastr území vytváří plocha veřejného prostranství (s různým poměrem zpevněných a nezpevněných ploch) a stavební bloky. Velikosti veřejných prostranství a stavebních bloků určuje strukturu sídla. Stávající struktura vznikala převážně podél komunikací, tak je to i v případě územní studie. Navržené nezpevněné části veřejných prostranství vytvářejí subcentra sídla určené převážně k pobytově-relaxační funkci, aby podpořily komunitní vazby ve společnosti. Nacházejí se uprostřed řešené lokality a v návaznosti na stávající sportovní areál tak, aby bylo možné rozšířit nabízené aktivity. Další poměrně velká část nezpevněné plochy tvoří izolační zeleň podél západní hranice řešeného území. Tato izolační zeleň může nabídnout zokruhování procházkových tras a je potřeba ji funkčně propojit do systému krajinné zeleně a dalších rozvojových ploch směrem na jih od řešeného území.



4.1.2. Prostorové regulativy

Studie vytváří novou osobitou urbanizovanou lokalitu, která bude odrážet urbanistický vývoj obce, jak je tomu i na ostatních lokalitách, které dokládají duch doby. Územní studie definuje nový architektonický výraz pro celou rozvojovou lokalitu. Převládá kompaktní a uspořádaná struktura s jednotnými prostorovými regulativy, které definuje uliční čára, stavební čára, podružná stavební čára, rytmus zástavby, uliční fronta. Charakter zástavby bude jednotný s archetypem zástavby se štítem kolmým k uliční frontě. Tento regulativ umožní prosvětlit v maximální možné míře podkroví bez užití střešních oken a maximálně tak využít plochu střechy pro fotovoltaické panely, které budou generovat zdroj energie potřebné k vytápění i k ohřevu vody.

Takto zvolený regulativ vychází z tvaru pozemků, z možnosti jeho zastavění pro vytvoření kompaktní nízkoenergetické hmoty domu. U samostatně stojících domů vytvoří užší uliční štítový profil domu

vizuální prostupnost do volné krajiny. Plochy zahrad jsou orientovány do volné krajiny tak, aby nebyl narušen krajinný ráz.

STRUKTURA ZÁSTAVBY

je navržena jako kombinace kompaktní a lineární uspořádané zástavby podél navržených komunikací. Tvoří ji převážně rodinné domy, při hranici řešeného území samostatně stojící a směrem do centra lokality v řadové zástavbě. Řadové domky tvoří zastavěný blok v centru lokality. Na stávající zástavbu dvoudomků v ulici U stadionu navazují dvoudomky s uliční šíří 12,5 m.

Tvar a velikost parcel vychází ze stávající struktury a velikosti pozemků, návrh využívá tradičních úzkých a dlouhých parcel. Uliční šíře pozemku se liší dle typu zástavby – od volně stojících domů, kde šířka parcely je 15 m, přes dvoudomky s 12,5 m, po řadovou zástavbu s uliční šíří parcely 9 m, 10 m až 13,5 m. Od šířky parcel se odvíjí i jejich celková velikost, která je od 375 m² až po 1000 m².

Diverzifikování typů zástavby a velikosti pozemků pomáhá k vyvážené sociální struktuře v sídle.

Půdorysné tvary domů definuje označení stavebního bloku:

- A - SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD, s půdorysným tvarem do T, garáž součástí hmoty domu
- B - SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD, s půdorysným tvarem do L, garáž součástí hmoty domu
- C – DVOUDOMKY, s půdorysným tvarem domu obdélníkového charakteru, garáže mohou být umístěny mezi domy na společné hranici pozemků se sousedem
- D - ŘADOVÉ RD, obdélníkový půdorys, integrovaná garáž v hmotě domu
- F - VOLNÁ ZÁSTAVBA OBJEKTY MÍSTNÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- G - VOLNÁ ZÁSTAVBA OBJEKTY MÍSTNÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHA PRO NOVOU 5-TI TŘÍDNÍ MŠ

Uliční fronta – definuje základní rozhraní veřejného prostoru, je tváří stavební masy a komponuje vizuální charakter území. Frontu lze z hlediska míry a způsobu zastavění členit na pevnou, otevřenou a volnou. Jinými slovy uliční fronta a její uzpůsobení tvoří charakter území.

Studie volí otevřenou (členěnou) uliční frontu, která je tvořena rytmem stavebních objemů, kde se střídá zastavěné a nezastavěné na pevné řídící linii. Rytmus veřejného prostoru je doplněn i stejným rytmem stromořadí, aby podpořil otevřený vjem z prostoru. Tato otevřenost je chápána i na hranice urbanizovaného celku, kdy otevřeným rytmem zástavby definujeme otevřenost sídelní struktury směrem do volné krajiny bez vytváření vizuální bariér v podobě řadové hmoty. Proto je důležité dbát na prostupnost území, které nám zajišťují volná prostranství na pohledových osách, ale i na kompaktnost navrženého zastavěného území.

Poměr mezi zastavěnou a nezastavěnou částí uliční fronty určuje základní charakter veřejného prostoru. Vytváří rytmus zástavby.





SPOLEČNÉ (JEDNOTNÉ) PODMÍNKY VYUŽITÍ STAVENÍCH POZEMKŮ, PLATNÉ VE VŠECH BLOCÍCH:

- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro samostatně stojící rodinné domy na 0,4, pro řadové domy 0,5 – dle platných prostorových regulativů ÚP Lanžhot viz. kap. I.F.2. **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH.** Je to poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemků (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch na pozemku) k celkové výměře pozemku. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Nezastavěný zbytek pozemku bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana krajinného rázu a životního prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb. Poznámka: do zastavěných částí pozemků se pro účely stanovení KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří) na daném pozemku.
- **Regulační stavební čáry** určují vzdálenost rodinných domů od hranice veřejného pozemku. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu či garáže 6 m od hranice VP
- **Podružné stavební čáry** upravují možnost umístění stavby 2 m za hranici stavební čáry od VP. Vytvoří tak větší prostor předzahrádky s možností parkování. Podružné stavební čáry byly navrženy z důvodu vytvoření soukromí a přirozeného stínění hmotou domů. Jejich uplatnění prověří další stupeň PD, dle zvoleného dispozičního návrhu samotného RD. Podružné stavební čáry podporují navržený rytmus zástavby.
- **Výška zástavby** je dána regulativy územního plánu na **2 podlaží**. Podkroví se do podlažnosti nezapočítává, pokud je splněna definice podkroví dle výkladu základních pojmů z ÚP LANŽHOT.
- **Minimální odstupy staveb** (rodinných domů, garáží a dalších staveb) od hranice parcel sousedů, jsou dány vyhláškou § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb.. V některých blocích (B, C) se připouští umístění garáží na společné hranici stavebních pozemků.
- **Projekt stavby** rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání

na parcele stavebníka. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom současně musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem.

- **Umístění garáží** je v regulativech v jednotlivých blocích stanoveno odlišně, připouští se garáž integrovaná v hmotě domu nebo navazující na hmotu domu.
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, tradiční červená cihlová pálená taška, kromě případů, kdy bude mít garáž nebo přístavek plochou střechu.
- **Úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost).
- **Fasády** - Barevnost fasád objektů je přípustná libovolná ve světlých tónech, nepřipustná je nadměrná zdobnost, balustrády a historizující prvky.
- **Tvar střech rodinných domů** – ve všech blocích jsou přípustné sklonité (šikmé) střechy, bez valby a polovalby. Ploché střechy jsou přípustné jen na garážích popř. na menší části objektů rodinných domů (do 40% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů bude preferována šikmá střecha.
- **Sklon střešních rovin** se stanovuje v rozmezí 35% - 55%, dle vhodnosti umístění FTV panelů
- **Orientací hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Podmínka je obsažena ve specifických regulativech jednotlivých ploch (bloků). Nevylučuje se jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (bočního křídla budovy, garáže apod.).
- **Umístění oplocení** předzahrádek je umožněno pouze na hranici stavební čáry, bez oplocení předzahrádek
- **Druh oplocení** – jakýkoliv, kromě nadměrně zdobných kovových plotů a plotů z ozdobných keramických plotovek. Nepřipouští se ploty z betonových tvarovek. Tyto ploty mohou být i plné, neprůhledné, předpokládají se ploty do 200 cm, materiál i barevnost plotů bude sjednocena, mohou být doplněny vegetací.

Z URBANISTICKÉHO HLEDISKA JSOU ZÁVAZNĚ VYMEZENY:

- stavební části pozemků, kde lze umístit stavební objekty, stavby musí respektovat stavební čáru a stavební hranici parcely,
- veřejná prostranství pro realizaci místních komunikací,
- plochy veřejné zeleně a parků,
- uliční stavební čáry závazně definují nové uliční prostory, jejichž součástí jsou komunikace, chodníky, parkovací stání a místa pro odpadové hospodářství,
- podružné uliční stavební čáry umožňují odsakovat hlavní stavební čáru o 2 m, vytváří tak zákoutí pro vstupy a předzahrádky
- výška zástavby, počet nadzemních a ustupujících podlaží nebo podkroví,
- umístění stromořadí – aleje podél navržených prostranstvích,
- orientace hřebene střechy **kolmo** na komunikaci, vyjma plochy F3, kde se předpokládá výstavba kompaktní areálová, kde vzhledem ke tvaru pozemku je povoleno hřebeny střech orientovat **rovnoběžně** s komunikací
- plocha přístavku, přístavek nepřekročí ½ plochy hlavní stavby,
- tvar střechy – není akceptována valbová střecha, pouze kombinace sedlové a ploché.
- materiál střešní krytiny – cihlově červená

NEZÁVAZNĚ JSOU VYMEZENY NÁSLEDUJÍCÍ URBANISTICKÉ PRVKY:

- Umístění, velikost návrhových stavebních objektů, nicméně je vhodné, aby byla dodržována plynulá linie zástavby, půdorysná i výšková,
- umístění vstupů do objektů,
- umístění samostatných stromů,
- materiál oplocení.

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

4.2. Koncepce veřejné infrastruktury

4.2.1. Bilance zástavby

Zastavěná plocha objektů vychází z odborného odhadu zpracovatele:

Bytové jednotky s plochou nad 100 m²

Typ domu	Výška zástavby NP	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
samostatně stojící	2	70	280
dvojdomek	2	14	56
řadový	2	58	232
cekem nad 100 m²:	-	142	568

Bytové jednotky s plochou do 100 m²

Typ domu	Výška zástavby NP	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
bytový dům s parterem (služby, maloobchod)	2	8	32
dům pro seniory	2	50	50
cekem do 100 m²:	-	58	82

Zastavitelnost stavebních částí pozemků je dána dle platného územního plánu. Vyjadřuje ji koeficient zastavěné plochy KZP.

4.2.2. Občanská vybavenost

Občanská vybavenost v podobě parteru pro obchod a služby s kombinací bydlení v podkrovních bytech řeší centrální část návrhu resp. objekty F1 a F2. Parkování pro tyto služby bude na terénu.

Návrh vymezuje plochu pro umístění až 5-ti třídní mateřské školky v ploše G1. Počet dětí v jedné třídě max. 24. Celkovou podobu objektů bude řešit následující architektonická studie. Pro další stupně projektové dokumentace je závazné dodržení uliční čáry. Dále studie navrhuje ctít hřebeny střechy kolmý s ulicí, aby charakter stavby zapadal do celkového konceptu území. Výška hřebene střechy resp. podlažnost bude splňovat regulativ územního plánu.

4.2.3. Veřejná prostranství

Studie vymezuje plochy veřejných prostranství následovně:

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

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH – MÍSTNÍ KOMUNIKACE, CHODNÍKY, PARKOVÁNÍ, ZELENÉ PÁSY PODÉL KOMUNIKACÍ

OZNAČENÍ V GRAFICKÉ ČÁSTI - K1 – K9

Do této plochy jsou zahrnuty komunikace, vjezdy, chodníky, parkovací stání, zelené pásy pro technickou infrastrukturu, zelené pásy podél komunikací pro retenci dešťových vod a místa pro odpadové hospodářství.

Šířka veřejného prostranství ulice je proměnná dle parametrů šířky navržené komunikace a zeleného pásu pro umístění technické infrastruktury.

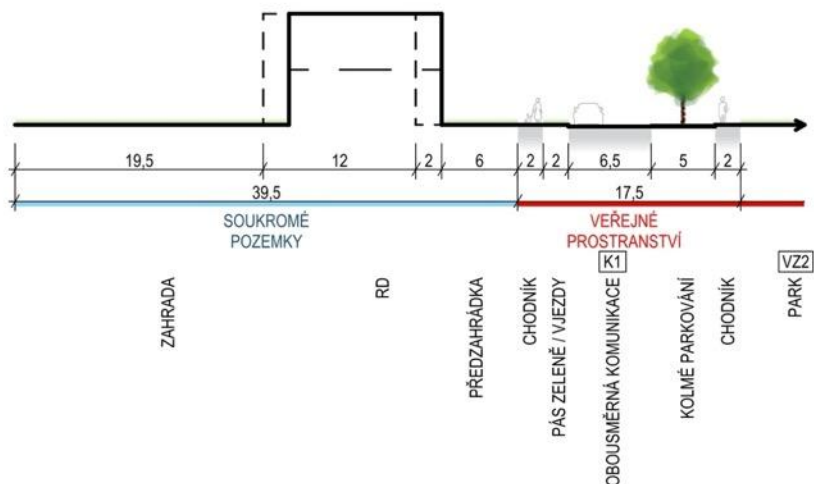
V návrhu je několik typů veřejného prostranství, ale každé veřejné prostranství ctí plochu zeleně pro vsak dešťových vod a pro umístění uličního stromořadí – aleje v šířkách 2,5, 5 a 6 m. Chodníky š. 2 m jsou v návrhu umístěny po obou stranách komunikace, v dalších stupních PD je možné umístit chodník jen na jedné straně komunikace na úkor zvětšení plochy zeleně.

Veřejné prostranství komunikace **K1**, **K2** je proměnlivě široké, protože obsluhuje různé typy veřejných prostranství a přiléhá k němu hlavní plocha parku/náměstí. Šířka je dle typu parkování a šířky zeleného pásu podél komunikací - 17,5 m, 21,6 m, náměstí 49,5 m.

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru je podél komunikace **K1** umístěno stromořadí v navrženém zeleném pásu š. 2,25 m, 5 m a 6 m. pro umístění listnatých korunových stromů - viz popis kap. 4.2.4. modrozelená infrastruktura, které zlepší hygienické podmínky prostředí zachytáváním prachu a vytvářením stínů. Dále koncepčně propojí plochy veřejné zeleně. Stromořadí působí též jako linie pohledu do otevřené krajiny. Předpoklad je umístění jednoho širšího pásu zeleně na jedné straně komunikace se vsakem a se stromořadím. Na druhé straně komunikace bude pruh zeleně š. 2 m a 2,25 m, v tomto pásu jsou navržena podélná stání i vjezdy na soukromé pozemky. Technickou infrastrukturu je vhodné umísťovat do pásů chodníku či do zeleného pásu podél komunikace.

Plochy kolmého parkování budou po každých 3 stáních rozděleny zelení s umístěním stromu, zamezí se tak přehřívání zpevněných ploch. Plochy pro parkování budou z propustného materiálu.

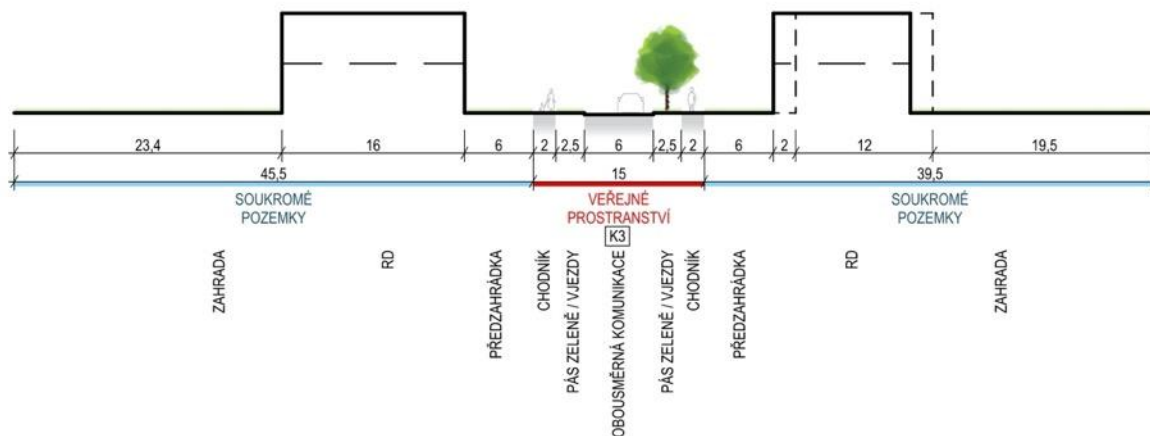
Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru je podél komunikace **K2** umístěno stromořadí v navrženém pásu šikmého parkování š. 4,8 m, pro umístění listnatých korunových stromů, které doplní koncepci parku VZ1. Každé 2 stání budou děleny zelení.





Veřejné prostranství komunikace **K3** je široké 15 m.

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru je podél komunikace **K3** umístěn zelený pás š. š. 2,5 m po obou stranách komunikace. Umístění listnatých korunových stromů se předpokládá umístit do jednoho zeleného pásu tak, aby koncepčně propojilo plochy veřejné zeleně a podpořilo linii směru výhledu do krajiny. Technickou infrastrukturu je vhodné umísťovat do pásů chodníku či do zeleného pásu podél komunikace. Navržené vjezdy budou z propustného materiálu.

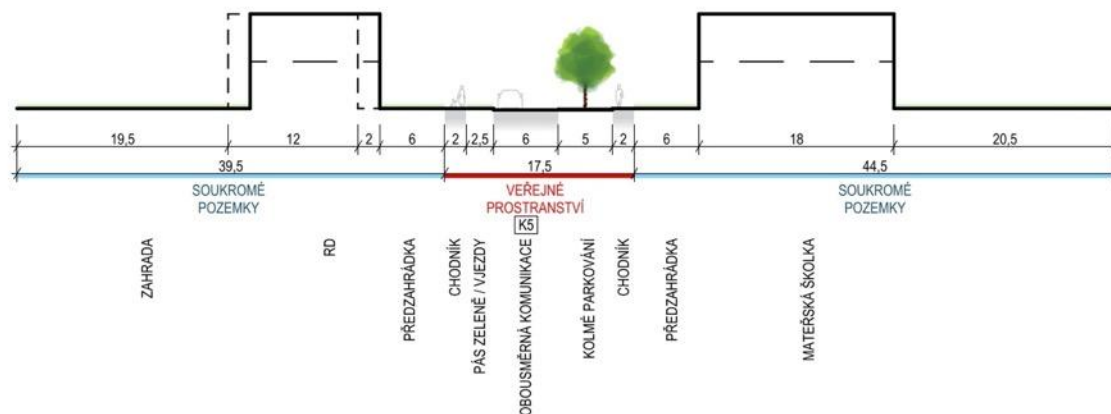


Veřejné prostranství komunikace **K5** je široké 17,5 m.

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru jsou podél komunikace **K5** navrženy pásy zeleně š. 2,5 m, 5 m. Pro umístění listnatých korunových stromů a pro retenční schopnost se uvažuje širší pás, který propojí plochy veřejné zeleně. Stromořadí působí též jako linie pohledu do otevřené krajiny. V širším pásu jsou navržena kolmá parkovací stání, která budou po každých 3 stání dělena plochou

zelení se stromem, zamezí se tak přehřívání zpevněných ploch. Plochy pro parkování a vjezdů budou z propustného materiálu.

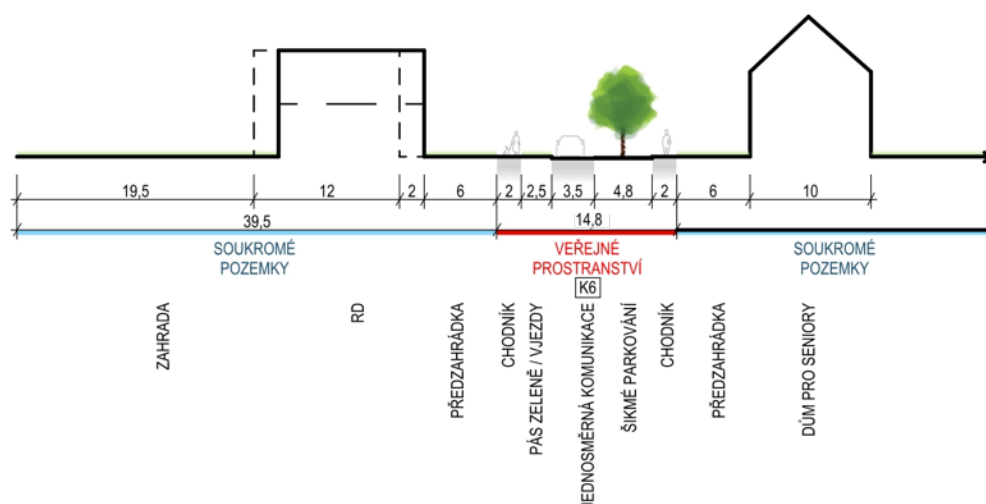
Technickou infrastrukturu je vhodné umísťovat do pásů chodníku či do zeleného pásu podél komunikace.



Veřejné prostranství komunikace **K6** je široké 14,8 m.

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru jsou podél komunikace **K6** navrženy pásy zeleně š. 2,5 m, 5 m. Pro umístění listnatých korunových stromů a pro retenční schopnost se uvažuje širší pás, který propojí plochy veřejné zeleně. Stromořadí působí též jako linie pohledu do otevřené krajiny. V širším pásu jsou navržena šikmá parkovací stání, která budou po každých 3 stání dělena plochou zelení se stromem, zamezí se tak přehřívání zpevněných ploch. Plochy pro parkování a vjezdů budou z propustného materiálu.

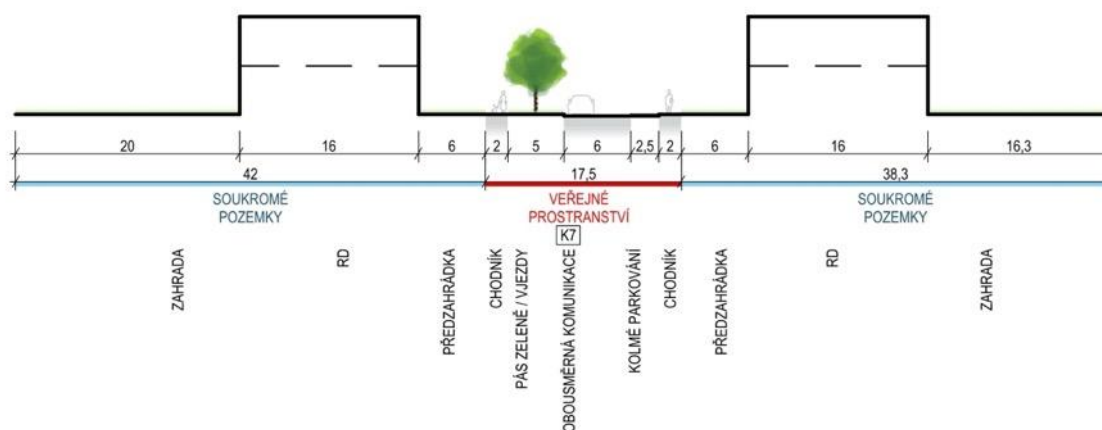
Technickou infrastrukturu je vhodné umísťovat do pásů chodníku či do zeleného pásu podél komunikace.



Veřejné prostranství komunikace **K7** je široké 17,5 m.

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru jsou podél komunikace **K7** navrženy pásy zeleně š. 2 m, 2,5 m, 5 m. Pro umístění listnatých korunových stromů a pro retenční schopnost se uvažuje širší pás, který propojí plochy veřejné zeleně. V užším pásu jsou navržena podélná parkovací stání, která budou po každém stání dělena plochou zelení se stromem, zamezí se tak přehřívání zpevněných ploch a částečně vytvoří spolu se stromy v širším pásu alej. Plochy pro parkování a vjezdů budou z propustného materiálu.

Technickou infrastrukturu je vhodné umísťovat do pásů chodníku či do zeleného pásu podél komunikace.



Veřejné prostranství komunikace **K8, K9**, je široké 13 m a 37,5 m.

Pás zeleně š. 2 m je po jedné straně komunikace, stromořadí v tomto páse není uvažováno, bude zde umístěna technická infrastruktura. Plochy pro parkování a vjezdů budou z propustného materiálu.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENÝCH PLOCH - VEŘEJNÁ ZELENĚ, PARKY

Nedílnou součástí územní studie je vyčlenění ploch pro veřejnou zeleň. Tyto plochy jsou určeny především pro volnočasové aktivity a předpokládá se doplnění vhodným městským mobiliářem, herními prvky a osvětlením. Pěšiny v těchto plochách budou řešeny prioritně jako propustné (mlatové, z náslapů apod.) a to k docílení maximálního zasakování dešťových vod. U rozsáhlejších zpevněných ploch budou ve vhodných místech doplněna retenční zařízení pro sběr dešťové vody pro zálivku zeleně. Zpevněné plochy budou spádovány do záhonů a ploch zeleně, které budou díky tomu fungovat jako tzv. dešťové záhony s postupným vsakem vody a jejím přirozeným využitím rostlinami.

Plochy pro veřejnou zeleň je vhodné dle jejich charakteru doplnit o vodní prvky. Centrální náměstí o jezírko, park se sportovním vyžitím o mlhoviště, pítka apod.

Veřejnou zeleň v návrhu dělíme na více typů dle charakteru veřejného prostranství.

Bilance ploch zeleně:

Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň VZ		
kód	popis	rozměr pozemku/ m ²
VZ1	centrální náměstí	2147
VZ2	park se sportovním vyžitím	3833
VZ3	plácek	570
VZ4	plácek	278
VZ5	zelený ostrůvek s retencí	315
VZ6	alej	654
VZ7	plácek	958
VZ8	plácek	263
VZ9	plácek	447
VZ10	plácek	585
VZ11	plácek	296
VZ12	plácek	166
VZ13	zelený ostrůvek s retencí	1137
VZ14	alej	483
VZ15	izolační zeleň	10485
	plocha VZ	22617 m²

4.2.4. Modro – zelená infrastruktura, koncepce zeleně

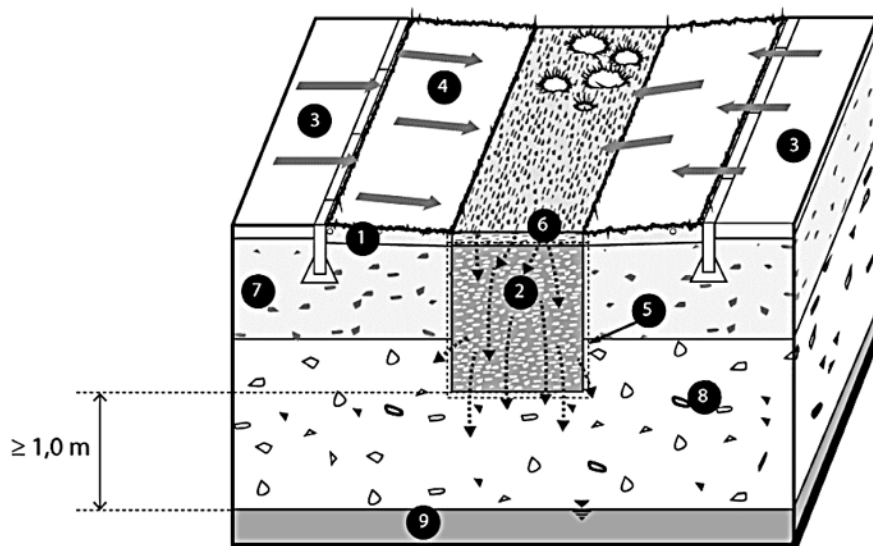
Hospodaření s dešťovou vodou:

Veškerá nová výstavba bude likvidovat dešťové vody na svém pozemku, buď formou zasakovacích objektů nebo retenčních nádrží.

Voda z chodníků a komunikací bude částečně zasakována porézním povrchem materiálu a částečně svedena do zelených pásů ke stromořadí, kde bude vybudována vsakovací rýha. Vhodné řešení určí až hydrogeologický průzkum a výška hladiny podzemní vody.

Podmínečně přípustné vody srážkové vody je nutno předčistit nejlépe pomocí filtrace s biologickým čištěním přes půdní vrstvu a vegetaci (pomocí rýhy s retenčním půdním filtrem).

Příklad vsakovací rýhy s povrchovým plošným přítokem:



1 - Ohumusování, osetí, tl. $\approx 0,1$ m

2 - Retenční/vsakovací rýha (šterk 16/32mm)

3 - Komunikace/zpevněná plocha

4 - Plošný přítok přes vegetační pás
(šířka veg. pásu $\geq 1,5$ m)

5 - Geotextilie

6 - Předčištění (jemnozrný štěr + geotextilie)

7 - Nedostatečně propustné půdní a horninové prostředí

8 - Propustné půdní a horninové prostředí

9 - Max. hladina podzemní vody

Před návrhem vsakovacího zařízení je nutno provést geologický a hydrogeologický průzkum. Je stanovována vsakovací schopnost půdního a horninového prostředí v podobě koeficientu vsaku, uložení a mocnost špatně propustných vrstev a úroveň hladiny podzemní vody (HPV), jelikož dno vsakovacího zařízení musí být navrženo minimálně 1 m nad HPV.

Koncepce zeleně:

Vzrostlá zeleň pro novou zástavbu v obci znamená vyšší kvalitu bydlení. Mnohými studiemi bylo dokázáno, že obyvatelé obytných souborů, kde je přítomna udržovaná vzrostlá zeleň, pociťují nižší míru stresu, vyšší chuť ke sportu a celkový lepší zdravotní stav. Začlenění veřejných ploch zeleně napomáhá setkávání lidí a rozvoji sousedských vztahů.

Blízkost parkově upravené plochy pro novou zástavbu je tedy žádoucí a mnohonásobně zvyšuje kvalitu bydlení. Zeleň je důležitým komponentem kvalitního životního prostředí jak z hlediska estetického a kompozičního, tak i z hlediska hygienického a klimatického.

Území ze severozápadní a západní strany navazuje na rozsáhlá zemědělská pole. Plocha je nyní otevřená větrům a je vhodné ji oddělit pásem izolační zeleně se vzrostlými stromy. Využití navazující zemědělské krajiny pro vycházkové okruhy je nyní omezená, ale vhodná.

V rámci nové zástavby jsou pak navrženy jak dvě větší parkové plochy, a to VZ2 v návaznosti na stávající sportoviště, a VZ1 v centrální ploše zástavby, tak i několik menších ploch (VZ3, VZ5, VZ13). Zde je počítáno s doplněním vodních prvků, mobiliáře nebo hracích prvků pro děti.

Zeleň je dále začleněna do uličních profilů, kdy je pro stromořadí vyčleněn 2,5 metrový a 5 a 6 metrový pás zeleně. Ten musí zůstat prostý technické infrastruktury, aby nebyl omezen prokořenitelný prostor stromů. Na tyto plochy navazují propustné a polopropustné plochy parkovacích stání nebo chodníků a tak je prokořenitelný prostor stromů navýšen. Jak již bylo zmíněno výše, je důležité dbát na přirozený vsak dešťové vody v těchto zelených pásích a tomu je třeba přizpůsobit spádování a technické řešení přilehlých zpevněných ploch (snížené obrubníky ad.) i druhové složení rostlin v pásu.

V širším pruhu v ulici budou vysazeny velkokorunné stromy (platany, duby, jehličnany, lípy nebo břestovce ad.), v užším pruhu stromy s menší korunou, např. kultivary okrasné třesně nebo javoru babyka. Konkrétní druhy a kultivary jsou vždy vybírány pro konkrétní místo se zohledněním všech parametrů prostředí.

Co se obecně týče druhového zastoupení, plochy zeleně by měly být tvořeny jak dlouhověkými, tak i středněvěkými a krátkověkými, zato rychlerostoucími druhy dřevin. Krátkověké druhy dřevin poskytnou stín a zlepší mikroklima již v několika málo letech po výsadbě, zatímco dlouhověké tohoto efektu dosáhnou až za desítky let, zato ho plní dlouho a kvalitně. Kostra nových výsadeb by tak měla být tvořena stromy dlouhověkými a velkokorunnými, s velkou ekologickou amplitudou a odolné škůdcům a nemocem, a které budou schopny se vyrovnat se změny klimatu, zejména s dlouhodobějším suchem. Tyto dřeviny budou doplněny druhy rychlerostoucími a ovocnými, které mají horizont svého působení kratší, ale jsou důležité pro rychlé fungování navrženého prostoru. Veškeré druhy budou vybírány s ohledem na původní skladbu dřevin v oblasti. Vzhledem k návaznosti na venkovskou zemědělskou krajinu je vhodné vybírat z druhů, které se v okolí přirozeně vyskytují, nebo na druhy zdomácnělé a typické pro venkov (např. jírovec). Je třeba zohlednit možnost expanzního šíření do krajiny a vyvarovat se druhů invazních (akát, pavlovnie, netvařec křovitý aj.) a při náletech těchto dřevin z okolí je důsledně likvidovat (pajasan). V budoucnu je třeba dbát na zastoupení všech věkových kategorií dřevin a jejich postupnou obnovu.

V rámci řešeného území je pak vhodné kombinovat všechny druhy prvků zeleně od trvalkových záhonů, keřových výsadeb, skupin stromů s podrostem keřů až po solitérní stromy. Výsadby stromů budou na vhodných místech doplněny o záhony keřů a trvalek, které zvýší pestrost a atraktivitu prostředí pro opylovače a živočichy. Trávníkové plochy je na místech s menším provozem a možností vyššího porostu dobré osít směsí květnaté louky regionálního původu.

Základem pro udržitelnou zeleň je vhodná a dlouhotrvající péče. Intenzivní péče v prvních třech letech, kdy je u stromů důležitá zálivka, kotvení a výchovný řez pro ujetí, bude vystřídána dlouhodobou péčí ve formě zdravotních a bezpečnostních řezů, ochrany prokořenitelného prostoru, ochrany proti poraněním a škůdcům a monitoringu zdravotního stavu dřeviny.

Seznam vhodných druhů

Stromy malokorunné

různé ovocné, okrasné kultivary jabloní, *Amelanchier arborea* 'Robin Hill', *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett', *Crataegus x lavalleyi*, *Cornus mas*, *Fraxinus excelsior* 'Globosum', *Koeleruteria paniculata*, *Prunus cerasifera* / *fruticosa* / *serrulata* / *subhirtella* a další sakury.

Středně vzrůstné stromy

kultivary *Acer campestre*, *Catalpa bignonioides*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus ornus*, *Gleditsia triacanthos*, *Prunus avium* 'Plena', *Prunus* – různé sakury, *Pyrus calleryana* 'Chanticleer', *Quercus robur* 'Fastigiata Koster', *Sorbus aria*, *Sorbus x intermedia*, *Tilia platyphyllos* 'Rubra', *Zelkova serrata*.

Velké stromy

Acer saccharinum, *Aesculus hippocastanum*, *Castanea sativa*, *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', *Fraxinus excelsior*, *Ginkgo biloba* - samec, *Liquidambar styraciflua*, *Pinus nigra*, *Platanus hispanica*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Quercus cerris*, *Sophora japonica*, *Tilia cordata* – omezeně, *Tilia platyphyllos*, *Tilia tomentosa*, *Ulmus laevis*.

4.2.5. Dopravní infrastruktura

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

Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci 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.

Všechny komunikace včetně chodníků a míst pro přecházení budou osvětleny veřejným osvětlením.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita bude v 1. etapě dopravně napojena z místní komunikace z křižovatky ulice I. Olbrachtova a Sokolská obousměrnou komunikací K 1 š. 6,5 m. Pro výjezd z území bude sloužit **jednosměrná komunikace K4** na ulici U stadionu. Ve 2. etapě dojde k prodloužení komunikace K1 na novou křižovatku U stadionu a k napojení obousměrné **komunikace K5**. V poslední etapě dojde k propojení lokality v severní části **komunikací K7** na páteřní komunikaci Masarykova. Křižovatky s předností zprava mají jednotlivé větve vizuálně sjednocené.

Základní charakteristiky komunikací **K1**:

Označení komunikace:	obslužná komunikace
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná
Uspořádání jíz. pruhů:	směrově nerozdělená
Označení typu MK:	MO2p/20,5/6,5/50
Provoz:	obousměrný,
Šířka jízdního pruhu:	3,25 m
Návrhová rychlost:	50 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily, autobus - zásobování, HZS, svoz odpadu

Šířka vozovky 6,5 m

Základní charakteristiky komunikací **K2, K4, K6, K9**:

Označení komunikace:	obslužná komunikace
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná
Uspořádání jíz. pruhů:	směrově nerozdělená
Označení typu MK:	K2 - MO2p/10,3/8,3/30 K4 - MO2/5,5/3,5/30 K6 - MO2p/14,8/8,3/30 K9 - MO2p/9,5/5,5/30
Provoz:	jednosměrný,
Šířka jízdního pruhu:	3,5 m
Návrhová rychlost:	30 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily, - zásobování, HZS, svoz odpadu

Šířka vozovky 3,5 m

Základní charakteristiky komunikací **K3, K5, K7, K8**:

Označení komunikace:	obslužná komunikace
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná
Uspořádání jíz. pruhů:	směrově nerozdělená
Označení typu MK:	K3 - MO2p/15,0/8,0/50 K5 - MO2p/17,5/11,5/50 K7 - MO2p/17,0/8,0/50 K8 - MO2p/10,0/8,0/50
Provoz:	obousměrný,

Šířka jízdního pruhu:	3,0 m
Návrhová rychlost:	50 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily, - zásobování, HZS, svoz odpadu
Šířka vozovky 6,0 m	

Místní obslužná komunikace š. 6,5 m, 6 m, 3,5 m, vozidla budou odstavována na podélných, šikmých nebo kolmých parkovacích stání. Podélná stání mají rozměry min. 2 x 5,75 m s rozšířením krajních stání. Kolmá parkovací stání jsou navržena s rozměry 2,5 x 5 m s rozšířením 0,25 m u krajních stání, dle výkresu a viz. řezy uličním prostorem výkres č. B.2.2. Šikmá stání pod úhlem 45° na komunikaci K 2 a K 6 - 6,7 x 2,5.

Komunikace bude provedena s tloušťkou konstrukčních vrstev vozovky cca 500 mm. Povrch asfaltový, parkovací a odstavné plochy budou ze zasakovací dlažby, chodníky a další zpevněné plochy budou spádované do zeleně. Ve vozovce je umístěn hlavní řád kanalizace splaškové. Předpokládá se užití ekologické zasakovací dlažby na parkovacích stáních popřípadě distanční dlažby s podílem ploch pro vsak.

Intenzita dopravy v lokalitě se předpokládá velmi nízká, a to do cca 500 vozidel v obou směrech za 24 hodin. Vybrané komunikace budou koncipovány jako zóna Tempo 30. Budou navržena zpomalovací opatření jako jsou zvýšené plochy křižovatek, dlouhé zpomalovací prahy, popř. zpomalovací polštáře.

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Zastávka veřejné dopravy Lanžhot – obchodní středisko je vzdálena v docházkové vzdálenosti 350 m na ulici Masarykova. Zastávka Lanžhot-autobusové nádraží je vzdálená 600 m a Lanžhot – Jednota 500 m. Návrh umísťuje do centra řešeného území 2 nové autobusové zastávky, každá pro jeden směr. Zastávky budou obsluhovat území po dokončení 2.etapy výstavby.

Železniční zastávka je ve vzdálenosti 900 m od centra řešené lokality.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Celé území je prostupné jak pěší, tak cyklistickou dopravou. Cyklistická doprava není díky charakteru území oddělena od motorové, předpokládá se sdružený pohyb v hlavním dopravním prostoru komunikací.

Chodníky jsou navrženy po obou stranách komunikace š. 2 m. V dalším stupni PD je možné prověřit možnosti umístění chodníku jen na jedné straně komunikace na úkor zvětšení zeleného pásu. Základní příčný sklon chodníků je uvažován do 2,0 %. Podélné sklony chodníků kopírují rovinatý terén, nepřesáhnou však největší dovolený podélný sklon 1:12 (8,33 %). Viz výkres č. B.3 Dopravní a technické řešení a též výkres č. B.3 Doprava a technické řešení a výkres č. B.2.2 Řezy ulice.

PARKOVÁNÍ

Předpokládá se parkování osobních vozidel, místa pro osoby s omezenou schopností pohybu budou vyhrazena v kolmých parkovacích stáních. Tato stání budou mít rozměr 3,5 x 5 m v případě sdružených stání bude rozměr 5,8 x 5 m.

Parkovací podélné pruhy jsou navrženy podél jízdního pásu komunikace K 1, K 3, K 7, K 8, K 9.

Parkovací pásy v kolmém směru jsou navrženy podél jízdního pásu komunikace K 1, K 5.

Parkovací pásy v šikmém směru pod úhlem 45° jsou navrženy podél jízdního pásu komunikace K 2, K 6.

Všechny povrchy parkovacích stání budou z ekologické betonové nebo kamenné distanční dlažby nebo zatravněvací dlažby, aby umožnily zasakování dešťových vod. Přebytečná voda bude spádována do navržených odvodňovacích prvků, které budou dále sváděny do centrálních vsaků a

studní. Maximální možný soustavný pás šikmých a kolmých stání je 3, poté bude přerušen plochou zeleně tak, aby přes sluneční dny ochlazovala zpevněnou plochu.

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 kolmá i podélná parkovací stání podél nových místních komunikací jako součást veřejného prostranství.

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

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

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

Výpočet počtu parkovacích stání:

Odstavná stání pro objekty:

Celkem stání pro obyvatele

Počet bytů do 100 m² = 58

Počet bytů nad 100 m² = 142

Při uvažované obslužnosti domů (4 obyvatele/byt a 1 obyvatek/byt pro seniora) bude v lokalitě bydlet cca 650 obyvatel.

Parkovací stání pro celou lokalitu:

$$N = Oo \cdot ka + Po \cdot ka \cdot kp$$

Oo – základní počet odstavných stání

Po – základní počet parkovacích stání

(vypočítá se jako počet obyvatel/počet míst na jedno stání (20))

ka – součinitel vlivu stupně automobilizace

kp – součinitel redukce počtu stání určený sloupcem charakteru území A, B, C a řádkem stupně úrovně dostupnosti Ad

Stupeň automobilizace je uvažován 1 : 2,5 čemuž odpovídá součinitel vlivu stupně automobilizace ka = 1,00. Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání:

$$N = Oo \cdot ka + Po \cdot ka \cdot kp = 0 + (650 / 20) \cdot 1 = 32,5 \text{ stání pro návštěvy}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit minimálně 33 parkovací stání pro obyvatele a návštěvy.

Parkovací stání pro MŠ:

MŠ je navržena jako max. 5 třídní, s maximálním počtem žáků 24 v jedné třídě, tj. maximální počet dětí 120.

Účelová jednotka = dítě, počet účelových jednotek na 1 stání = 5.

$$\text{Počet parkovacích stání} = 120 / 5 = 24 \text{ stání}$$

Celkem je potřeba umístit do území **80 parkovacích míst** (včetně domu pro seniory, obchodního parteru s byty).

Počet parkovacích míst v návrhu 146.

V rámci návrhu územní studie je možno do území umístit 146 parkovacích stání, což je převis o 66 parkovacích stání.

Parkovací plochy budou rozděleny po etapách výstavby.

4.2.6. Technická infrastrukturaPopis současného zásobování pitnou vodou

Město Lanžhot má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem VaK Břeclav a.s. a provozován společností VaK Břeclav a.s. Obec je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Podluží (okr. Hodonín, provozovatel VAK Hodonín, a.s.). Hlavním zdrojem vody pro SV je ÚV Moravská Nová Ves o výkonu $Q = 75 \text{ l/s}$. ÚV odebírá vodu z prameniště Podluží, tvořené ze tří jímacích území, jejichž využitelná vydatnost (zaručený odběr) je 81 l/s ; doporučený odběr je ve výši 52 l/s a povolený odběr je v množství 120 l/s .

Voda do obce je dopravována přívodným řadem DN300, který navazuje na rozvodnou vodovodní síť v obci Kostice a město je pod tlakem věžového VDJ Týnec 700 m^3 (225,1/220,1). Přes obec je dopravována voda potřebná pro město Lanžhot. Rozvodná vodovodní síť v obci je vybudována z trub DN 100 – 150.

Navrhované řešení

Je navrženo vybudování nových vodovodních řádů s technicky možným místem připojení, na rozvodnou vodovodní síť na jižním, západním a východním okraji lokality. Zokružování vodovodního řádu je řešeno z ulice U Stadionu, Ivana Olbrachta a Masarykova. Nový vodovod je navržen z trub HDPE PE 100 RC 110 x 10. Dimenze vodovodu je navržena s ohledem na požární zabezpečení obytné zástavby podzemními hydranty DN80. Konečné technické a materiálové řešení vodovodu bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace. Vodovodní řady budou přednostně umístěny ve veřejné zeleni nebo v chodnících. Odběr požární vody bude řešen hydranty na vodovodních řadech. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně. Poslední přípojku je nutno provést min. 5 m od koncového hydrantu z důvodu zachování kvality dodávané vody.

Vodovodní rozvody musí být realizovány v souladu s předpisy:

- zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, §23 - ochranná pásma vodovodů a kanalizací
- ČSN 75 5401 „Navrhování vodovodního potrubí“
- ČSN 75 5411 „Vodovodní přípojky“
- ČSN 73 6620 „Vodovodní potrubí“
- ČSN 73 0873 „Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou“
- ČSN 73 3050 „Zemní práce“
- ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“

Základní bilance stavby

Výpočet potřeby vody je proveden dle vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, příloha č.12., I. Bytový fond – na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou dle bodu 3. je směrné číslo roční potřeby vody: $35 \text{ m}^3/\text{rok}$, čemuž odpovídá $96,0 \text{ l/os/den}$. Dle statistických údajů je počítáno 3,5 obyvatele na jeden RD.

Návrhové kapacity:

142 bytových jednotek (nad 100 m^2)	568 obyvatel
58 bytových jednotek (do 100 m^2)	82 obyvatel
mateřská škola	8 zaměstnanců

Specifické potřeby pitné vody

obyvatelé	35 m ³ /os/rok	96 l/os/den
zaměstnanci MŠ	16 m ³ /os/rok	64 l/os/den

Průměrná denní potřeby pitné vody

obyvatelé	650 osob x 96 l/os/den	62.400 l/os/den
zaměstnanci MŠ	8 osob x 64 l/os/den	512 l/os/den
Q _d		62.912 l/os/den

Použité koeficienty:

koeficient denní nerovnoměrnosti k _d	1,5
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k _h	2,1

Výpočet potřeby pitné vody:

Průměrná denní	Q _d = 62.912 l/os/den = 62,9 m ³ /den = 2,6 m ³ /hod = 0,72 l/s
Maximální denní	Q _{max} = Q _p x k _d = 62,9 x 1,5 = 94,4 m ³ /den = 3,9 m ³ /hod = 1,08 l/s
Maximální hodinová	Q _h = Q _{max} x k _h = 1,08 . 2,1 = 2,3 l/s
Průměrná roční	Q _r = 62,9 x 365 = 22.959 m ³ /rok
Potřeba vody pro požární zabezpečení Q _p požadována	není

Množství odtékající odpadní vody bude totožné s množstvím vody, odečítaném na fakturačních vodoměrech, osazených na vodovodních přípojkách.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Popis současného stavu odkanalizování a čištění odpadních vod

Ve městě Lanžhot je vybudovaný kombinovaný systém pro odvádění odpadních vod. Ve východní části města je vybudovaná gravitační jednotná kanalizace, ve střední a západní části města je vybudována kanalizace splašková. Takto provedenou stokovou sítí jsou odpadní vody odváděny do jižní části obce, kde je umístěna stávající ČOV. Vzhledem ke konfiguraci terénu je stoková síť doplněna o 5 ks čerpacích stanic s výtaky, kterými jsou odpadní vody čerpány do gravitační části kanalizace.

K čištění odpadních vod dochází na mechanicko-biologické ČOV Lanžhot s nitrifikací a denitrifikací, eliminací fosforu, aerobní stabilizací a strojním odvodněním kalu, která byla uvedena do trvalého provozu v roce 1999. Projektovaná kapacita ČOV je 3.850. Recipientem pro přečištěné odpadní vody je vodní tok Kyjovka, do které jsou odpadní vody odváděny pomocí čerpací stanice a výtlačného potrubí. Provozovatelem kanalizace a ČOV je společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

Navrhované řešení

Je navržena splašková kanalizace pro odvádění splaškových odpadních vod z nové zástavby a jejich napojení na stávající stokovou síť. Zaústění této kanalizace je navrženo do stávajících stok splaškové kanalizace v ulicích U Stadionu, Ivana Olbrachta a Masarykova.

Vzhledem ke konfiguraci terénu může být stoková síť doplněna o čerpací stanice s výtaky, kterými by byly odpadní vody čerpány do gravitační části kanalizace. Trasy kanalizace jsou navrženy v polovině jízdního pruhu navrhovaných místních komunikací.

Materiál potrubí splaškové kanalizace je navržena z plastu - PP DN250, SN12, revizní šachty betonové DN 1000. Přípojky splaškové kanalizace DN 150 budou za hranicí pozemků jednotlivých nemovitostí plastovou šachtičkou DN 400. Konečné technické a materiálové řešení bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Kanalizace musí být realizována v souladu s předpisy:

- zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, §23 - ochranná pásma vodovodů a kanalizací
- ČSN 75 6101 „Stokové sítě a kanalizační přípojky“
- ČSN 73 3050 „Zemní práce“
- ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“

Stanovení množství splaškových odpadních vod:

Průměrná denní	$Q_d = 62.912 \text{ l/os/den} = 62,9 \text{ m}^3/\text{den} = 2,6 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,72 \text{ l/s}$
Maximální denní	$Q_{\max} = Q_p \times k_d = 62,9 \times 1,5 = 94,4 \text{ m}^3/\text{den} = 3,9 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,08 \text{ l/s}$
Maximální hodinová	$Q_h = Q_{\max} \times k_h = 1,08 \cdot 2,1 = 2,3 \text{ l/s}$
Průměrná roční	$Q_r = 62,9 \times 365 = 22.959 \text{ m}^3/\text{rok}$

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Navrhované řešení

Kanalizace dešťová je navržena pro odvádění dešťových vod z veřejných ploch, dešťové vody z jednotlivých nemovitostí budou řešeny na vlastních pozemcích. Srážkové vody jsou řešeny v souladu s TNV 75 9011 a tento návrh je nutné rozpracovat v následujících stupních PD na základě hydrogeologického průzkumu lokality.

Dešťová voda ze zpevněných ploch (chodníky, vozovka, parkovací stání, vjezdy) bude odváděna do vsakovacích objektů (vsakovací průlehy, retenční ryhy, modulový akumulací systém – vsakovací boxy), umístěných na veřejných zelených plochách (VZ). Dešťové vody z jednotlivých nemovitostí budou akumulovány v podzemních plastových nádržích a využívány pro zálivku zeleně, nebo pro použití pro splachování WC, praní prádla, úklid a zalévání zahrady. Využitím dešťové vody lze snížit spotřebu vody pitné až o 50 %. Pro takovéto využití dešťové vody je možné použít zařízení pro mechanické předčištění a čerpání do vnitřního samostatného rozvodu vody v akumulací nádrži např. AS–REWA Kombi.

Místní komunikace bude navržena s tloušťkou konstrukčních vrstev vozovky cca 500 mm. Povrch asfaltový, parkovací a odstavné plochy budou ze zasakovací dlažby, chodníky a další zpevněné plochy budou spádované do zeleně. Předpokládá se užití ekologické zasakovací dlažby na parkovacích stáních popřípadě distanční dlažby s podílem ploch pro vsak.

Hydrologické údaje a výpočet množství srážkových vod z veřejných ploch bude dále upřesněn při dalším stupni PD - projektu komunikací.

Stanovení množství srážkových odpadních vod

Srážkové odpadní vody z řešené lokality „Pod ploty“ v k.ú. Lanžhot budou odtékat z navrhovaných zpevněných ploch (komunikace, chodníky, parkovací stání) a rovněž ze zelených ploch.

$$Q_{\text{dešť}} = S \times i \times \phi \quad (\text{l/s})$$

kde S odvodňovaná plocha (ha)
i intenzita návrhového 15 min deště periodicity $p = 0,5 = 161 \text{ (l/s.ha)}$
 ϕ odtokový součinitel dle ČSN 75 6701

Při výpočtu ročního odtokového množství je uvažováno s ročním srážkovým úhrnem o hodnotě 550 mm.

Stanovení množství dešťových odpadních vod:

plocha	S (m ²)	φ	S _R (m ²)	i (l/s/ha)	q _{dešť} (l/s)	Q _{rok} (m ³ /rok)
komunikace	13445	0,9	12100,5	161	194,8	6655,3
chodníky	9230	0,5	4615		74,3	2538,3
parkovací stání	1787	0,25	446,8		7,2	245,7
vjezdy	1338	0,25	334,5		5,4	184,0
zelená plocha	36386	0,1	3638,6		58,6	2001,2
Σ povodí	62186		21135,4		340,3	11624,5

Za dobu 15-ti minutového návrhového deště bude třeba likvidovat do horninového prostředí srážkové vody ve výši **Q = 306,3 m³**

Pro roční úhrn srážek 550 mm/r je množství vody spadlé na plochu pozemku o výměře 21135 m² je k dispozici cca **11.625 m³** dešťové vody za rok.

Pro likvidaci srážkových vod do horninového prostředí budou použity podzemní retenčně vsakovací objekty o užitém objemu 40 – 150 m³. Pro akumulaci dešťové vody pro zálivku nebo pro její využití místo vody pitné budou použity podzemní nádrže o užitém objemu 10 – 15 m³ s bezpečnostním přepadem do vsakovací rýhy v zelené ploše pozemků.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Popis současného zásobování plynem

Město Lanžhot je téměř 100% plynofikované. Přívod do města je proveden vysokotlakou přípojkou VTL plynovodu z Kotic, do regulační stanice VTL/STL, která je umístěna na severovýchodním okraji města mezi plochou výrobního areálu a hřištěm.

Navrhované řešení

Je navrženo vybudování nových plynovodních řádů s technicky možným místem připojení, na rozvodnou plynovodní síť na jižním, západním a východním okraji lokality. Zokruhování plynovodních řádů je řešeno z ulice U Stadionu, Ivana Olbrachta a Masarykova. Nový plynovodovod je navržen z trub HDPE PE 100 RC 90x8,2 SDR11. Konečné technické a materiálové řešení plynovodu bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace. Plynovodní řady budou přednostně umístěny ve veřejné zeleni nebo v chodnících. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

V navazujícím řízení je nutné dodržet ochranná a bezpečnostní pásma VTL. Průměrnou potřebu uvažujeme 3,5 m³/h zemního plynu na jeden RD. V RD se předpokládá jeden kotel o výkonu 24 kW a plynový sporák. Předpokládaná roční potřeba zemního plynu na 1RD: 5200 m³/rok.

Návrhové kapacity:

celkem rodinných	142
průměrná potřeba zemního plynu pro 1 RD	3,5 m ³ /h
koeficient současnosti n	0,6
celková redukováná spotřeba	142 x 3,5 x 0,6 = 298,2 m ³ /h
předpokládaná roční potřeba zemního plynu	5200 x 142 x 0,6 = 443.000 m ³ /rok

Potřeba plynu pro mateřskou školu

Návrhové kapacity:

průměrná potřeba zemního plynu (odhad)	12,5 m ³ /h
předpokládaná roční potřeba zemního plynu	18.000 m ³ /rok

Realizovatelnost plynofikace prověří ekonomické ukazatele, v době zpracování územní studie převládá již trend využívání obnovitelných zdrojů pro vytápění a ohřev TUV.

ZÁSOBOVÁNÍ EL.ENERGIÍ

Lokalitou prochází nadzemní vedení VN 22 kV.

V rámci první etapy výstavby vznikne příprava na přeložení VN do země podél komunikace K1 a vybudování nové kioskové trafostanice TS 01. V rámci druhé etapy výstavby je navrženo přeložení části nadzemního vedení elektřiny VN dl. 358 m novou podzemní kabelovou trasou podél komunikace K1 a K5, mimo základy navrhovaných objektů, v délce cca 800 m. Do této trasy je navržena nová kiosková trafostanice TS 02 v úrovni komunikace o přepokládaném výkonu 2 x 630 kVA.

Pro každou kioskovou trafostanici je v návrhu vyčleněna plocha min. 35 m².

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

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

Charakteristika připojení pro 1 rodinný dům:

Místem připojení k distribuční soustavě budou pojistkové skříně SS 200, umístěné na hranici dvou sousedních parcel rodinných domů. Zařízení nového uživatele bude začínat hlavním domovním vedením směrem od jističích prvků v kabelové skříně SS 200 provozovatele DS k elektroměrovému rozvaděči rodinného domu. Rozvaděče budou umístěny vedle pojistkových skříní SS 200.

Projekty přípojek a přeložek bude řešit smluvní projektant E.GD na základě smlouvy o připojení a přeložkách mezi investorem a distributorem elektrické energie.

Poznámka:

Veškeré navržené trasy v tomto stupni projektové dokumentace jsou pouze ideovým návrhem a mohou sloužit pro projektanta přípojek jako podklad pro jeho návrh vedení kabelových tras. Počty a typy kabelů v jednotlivých trasách určí zpracovatel PD přípojek, stejně tak jako typy připojovacích skříní na fasádách jednotlivých objektů.

Podél nových chodníků budou vybudovány trasy veřejného osvětlení.

SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Sdělovací kabely budou umístěny v uličním prostoru v pásu chodníku.

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 jsou navrženy v souladu s § 2 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 23/2008 Sb. Pro neprůjezdnou komunikaci delší než 50 m je 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 jsou navrženy tři veřejné stanoviště pro nádoby na komunální a tříděný odpad z domácností. Viz výkres č. B 2.1 Urbanistický návrh a B.3. Dopravní a technické řešení.

Toto místo je zakomponováno mezi parkovací stání v rámci uličního prostoru. Místo je řešeno zpevněnou plochou, ohraničenou pevnou zábranou, o velikosti cca 20 m².

OPLOCENÍ

Oplocení pozemků RD je možné až za hranicí uliční čáry. Je možné u objektů občanské a technické vybavenosti, objektů zvláštního určení, dětských hřišť a míst pro venčení (cvičení) psů.

Typ a velikost oplocení volit z hlediska ochrany životního prostředí a maximální propustnosti území pro živočichy.

Materiál oplocení: přírodní - dřevěný, kovový, laťovaný plot nebo pletivo s nosnými sloupky. Plocha oplocení bude s distancí od zeminy.

Nepřípustné oplocení: betonové prefabrikáty.

A.5. Etapizace

Plánovaná je etapa I. a II. a III.

Do I. etapy je začleněna plocha cca 30% území. Graficky je znázorněna na výkres B5 – Etapizace. Je navržena s ohledem na vybudování dopravní a technické infrastruktury v území a na majetkových vztazích. Takto navržená etapizace umožní v I. etapě vybudovat veřejná prostranství s plochou zeleně. Dále umožní vybudování 2 křižovatek, jako hlavních vstupů do území, na ulici U stadionu a I.Olbrachta. Takto vybudované křižovatky umožní jeden vjezd a 2 výjezdy z území.

Před zahájením výstavby rodinných domů bude vybudována technická a dopravní infrastruktura.

Počet RD v I. etapě 51.

V rámci I. etapy se předpokládá vybudování občanského vybavení v ploše F1 a kiosková trafostanice TS 01.

Do II. etapy je začleněna plocha cca 33% území.

Umožní vybudovat další vstup a vjezd do území díky nové křižovatce na ulici U Stadionu. V rámci II. etapy je navrženo přeložení vzdušného vedení VN do země podél komunikací K1 a K5. V rámci této etapy bude vybudována 2 trafostanice TS 02.

V rámci II. etapy se předpokládá vybudování občanského vybavení v ploše F2 a F3 a G1. V rámci navýšení počtu obyvatel bude potřeba vybudovat novou 5-ti třídní mateřskou školu

Počet RD v II. etapě 35.

Počet RD ve III. etapě 56.

Díky vybudování křižovatky u ul. Masarykova dojde k vytvoření dalšího vstupu do území a k propojení urbanizované plochy města. Před zahájením výstavby rodinných domů bude vybudována technická a dopravní infrastruktura.

etapa I.											
ozn.	typ domu	počet bytových jednotek v bloku	celková plocha pozemku v bloku	zastavěná plocha domu/ m ²	rozměr pozemku/ m ²	výška (nadzemní podlaží)	šířka pozemku / m	tvář střechy	orientace hřebene vzhledem k uliční čáře	počet osob	celkem
A1	samostatně stojící	7	4900	150	700	2+1	17,15	sedlová	kolmo	4	28
B1	samostatně stojící	15	11353	160	757	2+1	15	sedlová	kolmo	4	60
D2	řadový	3	1442	100	481	2+1	10, 13	sedlová	kolmo	4	12
D4	řadový	8	3534	100	442	2+1	9	sedlová	kolmo	4	32
D5	řadový	4	1837	100	459	2+1	10, 13	sedlová	kolmo	4	16
D7	řadový	8	3002	108	375	2+1	9	sedlová	kolmo	4	32
D8	řadový	3	1560	108	520	2+1	10, 13, 5, 16	sedlová	kolmo	4	12
D11	řadový	3	1560	108	520	2+1	10, 13, 5, 16	sedlová	kolmo	4	12
		51	29188								204
Plocha OV											
F1	služby, maloobchod, ubytování	1	1045	320	1045	2+1	32,5	sedlová	kolmo	16	16
			1045								16

etapa II.

ozn.	typ domu	počet bytových jednotek v bloku	celková plocha pozemku v bloku	zastavěná plocha domu/ m2	rozměr pozemku/ m2	výška (nadzemní podlaží)	šířka pozemku / m	tvár střechy	orientace hřebene vzhledem k uliční čáře	počet osob	celkem
C1	dvoudomek	14	6851	108	489	2+1	12,5	sedlová	kolmo	4	56
D3	řadový	3	1442	100	481	2+1	10, 13	sedlová	kolmo	4	12
D6	řadový	4	1837	100	459	2+1	10, 13	sedlová	kolmo	4	16
D9	řadový	3	1560	108	520	2+1	10, 13,5, 16	sedlová	kolmo	4	12
D10	řadový	8	3002	108	375	2+1	9	sedlová	kolmo	4	32
D12	řadový	3	1712	108	571	2+1	10, 13,5, 16	sedlová	kolmo	4	12
		35	16404								140

Plocha OV

G1	škola		5295			2+1		sedlová		130	
F2	služby, maloobchod, ubytování	1	1045	320	1045	2+1	32,5	sedlová	kolmo	16	16
F3	dům pro seniory	50	3130			2+1		sedlová	rovnoběžně	50	50
			9470								66

etapa III.

ozn.	typ domu	počet bytových jednotek v bloku	celková plocha pozemku v bloku	zastavěná plocha domu/ m2	rozměr pozemku/ m2	výška (nadzemní podlaží)	šířka pozemku / m	tvár střechy	orientace hřebene vzhledem k uliční čáře	počet osob	celkem
A2	samostatně stojící	3	3131	150	1044	2+1	17,15	sedlová	kolmo	4	12
A3	samostatně stojící	6	3987	150	665	2+1	16	sedlová	kolmo	4	24
A4	samostatně stojící	10	6380	150	638	2+1	15	sedlová	kolmo	4	40
A5	samostatně stojící	7	4452	150	636	2+1	15	sedlová	kolmo	4	28
A6	samostatně stojící	10	6500	150	650	2+1	15	sedlová	kolmo	4	40
A7	samostatně stojící	7	4057	150	580	2+1	15	sedlová	kolmo	4	28
B2	samostatně stojící	5	2764	160	553	2+1	15	sedlová	kolmo	4	20
D1	řadový	8	3562	100	445	2+1	9	sedlová	kolmo	4	32
		56	34833								224

A.6. Zdůvodnění zvoleného řešení ploch a jejich návaznost a propojení na další lokality města

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

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

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

ÚS navrhuje detailnější podmínky změn řešeného území a souvisejícího okolí v souladu s podmínkami využití dle platného Územního plánu města Lanžhot.

Je navrženo prostorové uspořádání výstavby, umístění místní komunikace a veřejných prostranství.

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

Dopravní řešení územní studie:

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

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 budoucí dopravní systém byl zejména bezpečný a to jako celek.

V navazujících stupních projektové dokumentace budou zohledněny podmínky ze stanovisek dotčených orgánů a správců sítí tech. infrastruktury. Resp. další stupně projektové dokumentace budou projednány s oprávněnými investory.

Odůvodnění vymezení veřejných prostranství:

vymezení veřejných prostranství reaguje na obecně závazné právní předpisy a závaznou část územního plánu města Lanžhot, podle které „Podmínkou zastavění plochy je vymezení polohy veřejných prostranství v této ploše o minimální výměře 8000 m². Do této výměry se nepočítají plochy komunikací. (§7 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl.č. 360/2021 Sb.).

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Situování štítu kolmo ke stavební čáře

Hledali jsme jednotný výrazový prvek, který by sjednotil architekturu celého území. Štít kolmý k uliční čáře je běžně vyskytující se archetyp domu u volné a nepravidelné zástavby. Ale soudobá architektura začala využívat štítů i u řadových domů, kde funguje dobře prosvětlení až do hloubky dispozice, bez nutnosti budování vikýřů a střešních oken. Štít kolmý k uliční čáře funguje jak u řadové zástavby, tak u samostatně stojících budov a využívá možnost sjednotit architekturu celého území. Samostatně stojící domy jsou umístěny na hranici řešeného území a vytvářejí přechod do krajiny. V obci již tento prvek byl použit v ulici Stráže:



- **Sklon střešních rovin:** v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin 35° - 55° . Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.
- **Ploché střechy:** Jsou přípustné jen na garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.
- **Soudobé příklady souborů staveb v rámci ČR se štítem kolmým k uliční čáře:**

Příklad novostaveb Olomouc – Chomoutov – studio 2Arch



Řadové domy Ostrava – Michálkovice,



Řadové domy Jilemnice



Praha – Nučice



Rodinné domy Opatovec





Připravované projekty:
RD Račice



Odůvodnění etapizace výstavby:

reaguje na obecně závazné právní předpisy, majetkové poměry v území a na závaznou část územního plánu Lanžhot, podle které musí být etapizace řešena takto - 1. etapa max 40% plochy. Do I. etapy je díky majetkovým vztahům v území zahrnuto 30% plochy. Vybudování komunikace K1 a nové křižovatky U stadionu ve II. etapě umožní přeložit stávající vzdušné vedení VN do země a uvolní tak parcely k zastavění.

A.7. Zapracování připomínek dotčených orgánů a správců technické infrastruktury

Součástí územní studie bylo projednání s dotčenými orgány a správci sítí.

Policií České republiky se vyjádřila formou sdělení, přikládáme odůvodnění projektanta:

- *Navrhované území se přímo nabízí pro vytvoření zóny 30, v souladu s ostatními částmi obce Lanžhot, kdy doporučujeme v souladu s TP 218 aplikovat i související prvky, jako například zvýšené křižovatky (křížení K7 a K5, K1 a K3, K1 a K5) a zúžení vozovky na 5,5 m.*

Odůvodnění projektanta: Zóna 30 je pro dané území velmi vhodná, doporučujeme v následném stupni PD zapracovat a rozpracovat detailněji i výše zmíněné křižovatky i se změnou povrchu. Územní studie měla za cíl vymezit dostatečně kapacitní plochy veřejného prostranství, což v tomto bodu splňuje.

- *Autobusové zastávky doporučujeme realizovat v autobusovém zálivu.*

Odůvodnění projektanta: Zálivy pro autobusové zastávky mohou být zapracovány do plochy veřejného prostranství v následujícím stupni PD.

- *Upozorňujeme na skutečnost, že studie se nezabývá napojením na jednotlivé místní komunikace, což považujeme za klíčové. Současně je nutno upozornit, že například napojení z ulice I. Olbrachta, Souhrady, U Stadionu i Masarykova je nutno řešit nejen rozhledové poměry ale i stavebně a technicky nevyhovující pozemní komunikace, ale i šířku veřejného prostranství a navazující pěší vazby z ostatních částí obce.*

Odůvodnění projektanta: Zmíněné napojení nebylo detailně řešeno, pouze byly vymezeny plochy pro veřejné prostranství. Detailněji se bude zmíněnými křižovatkami zabývat další stupeň PD, kde je předpoklad, že jednotlivé křižovatky budou řešeny po etapách. Součástí návrhu bude i technické zabezpečení rozhledových poměrů a technické řešení napojení povrchů.

- *Vzhledem k velkému rozšíření lokality, navrhujeme napojení z ulice Masarykova realizovat přes okružní křižovatku, která na začátku obce bude současně působit jako zklidňující prvek.*

Odůvodnění projektanta: Tato křižovatka bude řešena jako poslední v území a je možné, že díky nárustu dopravy bude vhodnější ji realizovat jako okružní. Podrobněji bude řešeno v další fázi PD.

- *Na konci komunikace K7 bude vhodné zřízení obratiště (je možno řešit realizací části křižovatky, na kterou se budou napojovat další předpokládané lokality).*

Odůvodnění projektanta: Je možné, že ve fázi realizace dané komunikace bude už projekt na rozšíření dané lokality, kde napojení na nově vznikající křižovatku bude součástí. Danou křižovatku a obratiště bude podrobněji řešit další stupeň PD.

- *Křížení komunikace K3, K4 a K6 není vhodně dopravně vyřešeno (úhel napojení a rozloha křižovatky), kdy lze například realizovat křižovatku typu T, kdy domy navrhované blíže ulice Souhrady by byly napojeny delšími sjezdy.*

Odůvodnění projektanta: Ano, je možné v dalším stupni PD vyhodnotit vhodnější řešení napojení vjezdů a vytvoření T křižovatky. Toto řešení jsme též zvažovali, ale dali jsme přednost scelené ploše zeleně, která vytváří osově pohledový prvek v ulici a akumuluje dešťové vody z přilehlých zpevněných ploch. Nájezdy k RD vytvářely zbytečně velkou zpevněnou plochu a nepřinášeli kvalitnější veřejné prostranství. Přišel nám jednosměrný provoz K4 k nájezdům přehlednější. Dále je potřeba uvažovat i vytvoření možné zóny 30 i v tomto území, kde se křižovatka může zklidnit vhodným dopravním technickým řešením.

- *Křížení komunikace K1 a K6 rovněž není ve vhodném úhlu napojení, kdy lze například napojit větev více kolmo, případně komunikaci u posledního domu nechat slepou.*
Odůvodnění projektanta: Lze prověřit v další stupni PD, cílem bylo vytvořit maximálně propustné území, jak pro pěší, tak pro automobilovou dopravu. Slepé komunikace bychom neradi vytvářeli.
- *Parkovací místa pro rodinné domy se řeší jako součást stavby a investor je povinen je zajistit na vlastním pozemku mimo veřejný prostor.*
Odůvodnění projektanta: Pro splnění povolení záměru je nutné splnit příslušné zákony a vyhlášky. Proto je investor povinen řešit parkování pro rodinné domy na vlastním pozemku.

Doporučení Mú Břeclav, odboru správních činností:

- u stavebního uspořádání komunikací, alespoň některých částí, sjednocením povrchu podpořit ráz sdílené zóny, dále v jednosměrných ulicích umožnit protisměrnou jízdu cyklistů. Zpomalovací prvky je vhodnější realizovat formou stavebních opatření oproti umístění dopravního zařízení, a to jak z hlediska hlučnosti, tak komfortu pro cyklisty.
- Na závěr jen drobnou poznámku, střechy jsou navrženy v tradiční červené barvě, povrchy komunikací z asfaltobetonu, s ohledem na zvyšování letních teplot a délku slunečního svitu na jihu Moravy, by nebylo od věci využít vědeckých poznatků ke snižování teploty v sídlech užitím světlých povrchů, které se mnohem méně zahřívají.

Odůvodnění projektanta: S navrženými doporučeními souhlasíme.

A.8. Majetkové poměry v území řešeném územní studií

Viz příloha č. 1 Textové zprávy

A.9. Seznam použitých podkladů a zkratky

Katastrální mapa, ortofoto mapa, vlastnické vztahy: ČÚZK
Platný Územní plán města Lanžhot
ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Břeclav
Elektronická data o inženýrských sítích

ÚS – Územní studie
ÚP - Územní plán
VP – Veřejné prostranství
RD – Rodinný dům
MŠ – Mateřská škola
VYHL. - Vyhláška
ČSN - chráněné označení českých technických norem
ÚPD – Územně-plánovací dokumentace
PD – plánovací dokumentace
k.ú. – katastrální území
CHLÚ – Chráněné ložiskové území
Z1 – plocha územní rezervy z ÚP
HPV – Hladina podzemní vody
ZTP – Zdravotně a tělesně postižení
ČOV – Čistírna odpadních vod

