



Ú z e m n í s t u d i e - H u s t o p e č e S 7



Obsah

Textová část

1.	Identifikační údaje	1
2.	Cíle a východiska pro řešení studie	2
3.	Analýza současného stavu	3
4.	Urbanistické a architektonické řešení	8
	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	16
	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí	17
	Návrh veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	18
5.	Odůvodnění řešení územní studie	20
	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem	20
	Údaje o splnění zadání územní studie	28
	Zdůvodnění navržené koncepce řešení	28
	Základní urbanisticko-ekonomické bilance	54
6.	Soupis použitých podkladů	57

Grafická část

Analýza stávajícího stavu

A	Řešená plocha a využití území v kontextu ÚP Hustopeče	1 : 5 000
B	Koncepce soutěžního návrhu	
C	Vlastnické vztahy	1 : 2 000

Návrh

01	Výkres širších vztahů	1 : 10 000
02	Hlavní výkres - návrh využití území	1 : 1 000
03	Návrh dopravy	1 : 1 000
04	Návrh TI - vodní hospodářství, kanalizace	1 : 1 000
05	Návrh TI - energetika, spoje	1 : 1 000
06	Návrh změn Územního plánu Hustopeče	1 : 5 000
07	Návrh veřejně prospěšných staveb	1 : 2 000
08	Návrh parcelace pozemků	1 : 2 000
09	Návrh stavebních celků, etapizace výstavby	1 : 2 000
10	Návrh zastavění – urbanisticko architektonické řešení	1 : 500
11	Vizualizace	

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Město Hustopeče
Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče
Odbor regionálního rozvoje
Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

Zhotovitel: Ing.arch. Miloš Klement
Nejedlého 9, 638 00 Brno
tel. 776 044 291
klement@tisnovka.cz

Autorský kolektiv: Ing.arch. Jiří Fixel
Ing.arch. Miloš Klement
Ing.arch. Zbyněk Pech
Ing.arch. Petr Todorov

Atelier Tišnovka
architekti Klement Todorov
Tišnovská 145, 614 00 Brno
tisnovka.tk@quick.cz

Atelier ERA
architekti Fixel a Pech
Hudcova 78, 612 00 Brno
era@volny.cz

Doprava	Ing. Jiří Matula
Vodní hospodářství	Ing. Helena Zámečnicková
Zásobování plynem	Ing. Helena Zámečnicková
Zásobování el. energií	Ing. Vlastimila Nepevná

2. CÍLE A VÝCHODISKA PRO ŘEŠENÍ STUDIE

Cíle územní studie

Cílem „*Územní studie - Hustopeče S7*“ je prověřit a navrhnout možnosti přestavby výrobního areálu a prostorové uspořádání ve vymezené ploše a bezprostředně souvisejícím okolním území. Dále posoudit vhodnost využití lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a stanovit podmínky využitelnosti plochy. Chráněné prostory budou navrhovány tak, aby při hlukovém vyhodnocení prokázaly splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Podkladem pro územní studii bude řešení vítězného soutěžního návrhu. Odchylení od soutěžního řešení je možné. I soutěžní porota doporučila v závěru hodnocení soutěže, aby forma a náplň řešené plochy byla zvážena vzhledem k současným změnám. Odlišné řešení od soutěžního návrhu musí být odůvodněno. Aktuálním požadavkem zadavatele je územní studii prověřit a navrhnout podmínky pro přestavbu nebo novou výstavbu a zařízení zejména pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, tak, aby nebyla negativně ovlivněna případně navržená bytová zástavba v řešeném území a stávající nebo budoucí bytová výstavba v okolním území.

Územní studie bude řešit uspořádání zastavitelných ploch, umístění veřejné infrastruktury, charakter zástavby a v případě potřeby novou parcelaci uvnitř návrhových ploch. Územní studie navrhne systém dopravní obsluhy území a jeho napojení na komunikační síť, včetně systému pěších a cyklistických tras. Zároveň budou respektovány vedení nadřazených systémů technické infrastruktury. V případě potřeby budou navrženy jejich případné přeložky. Řešeného území bude napojeno na stávající síť technické infrastruktury.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, účinný od 05.11.2013 (dále i jen ÚP Hustopeče), stanovil v plochách Z21/SM, P20/SM, Z19/PV jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále i jen SZ), v platném znění pořízení územní studie s označením S7.

Urbanisticko architektonická soutěž

Na podzim roku 2014 proběhla celostátní architektonicky urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“

Soutěž řešila zástavbu rozsáhlého území - širokého pásu polností, hospodářských budov a starých sadů, obkružujícího město Hustopeče západním směrem mezi ulicí Brněnskou a ulicí směřující do Šakvic.

Vymezení řešené plochy

Územní plán Hustopeče vyznačil plochu S7 pro řešení územní studií (rozloha 11,7 ha). Zpracovatelé dokumentace tuto hranici dále zpřesnili tak, aby do řešení byly zahrnuty pozemky, ve kterých je zapotřebí řešit širší návaznosti na rozvoj města. Zároveň toto vymezení lépe postihuje požadavky na potřebné změny stávajícího územního plánu Hustopeče. Rozloha řešeného území je cca 13,0 ha.

Na podzim roku 2014 proběhla celostátní architektonicky urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“. Soutěž řešila zástavbu rozsáhlého území - širokého pásu polností, hospodářských budov a starých sadů, obkružujícího město Hustopeče západním směrem mezi ulicí Brněnskou a ulicí směřující do Šakvic.

Jako vítězové této soutěže bychom chtěli napsat několik slov úvodem.

V soutěži řešené území určené k nové zástavbě (vycházelo se z platného územního plánu) bylo plošně navrženo jako cca jedna třetina k ploše stávajícího, rostlého města. Demograficky by se stávající počet 5 800 obyvatel navýšil o přibližně 3 000 obyvatel. Po zpracování urbanistické studie Hustopeče S5 a S9 je čím dál zřetelnější, že naplnit tak velkoryse předurčené území k bytové zástavbě je spíše dlouhodobou vizí než realitou. Při zadávání další území studie Hustopeče S7 (areál bývalého zemědělského družstva) proto vznikla debata o smyslu jeho dalšího využití.

Po diskuzi mezi vlastníky pozemků a objektů, městem a architekty, převážil názor na změnu budoucího využití řešeného území oproti stávajícímu územnímu plánu. Z navrhované přestavby areálu na plochy bydlení se využití území změní na plochy lehké výroby, čímž se stabilizuje stávající využití území.

3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Řešená plocha (řešené území S7) se nachází na jihozápadním okraji města Hustopeče. Jedná se o bývalé zemědělské družstvo se zástavbou hospodářských objektů různého stáří a kvality.



V minulosti se udržení zemědělské výroby (skladové a opravárenské činnosti pro potřeby družstva), jevílo jako neperspektivní. Z těchto důvodů bylo území v současném územním plánu začleněno do přestavbových ploch určených k bydlení.

Nyní ovšem dochází ke zvýšenému zájmu o výrobní a skladovací činnost v tomto areálu. Je zájmem vlastníků pozemků i města, aby se zde hospodářská výroba a činnost udržela. Pro toto využití má území dobrou, nerušící polohu ve vztahu ke stávající i navrhované výstavbě. Má dobrou dostupnost a napojení na stávající komunikace.

Zásadní je názor vlastníků pozemků, kdy většinový vlastník Zemos Velké Němčice má zájem výrobu dále rozvíjet a město Hustopeče má zase zájem o zvýšení zaměstnaneckých příležitostí pro obyvatele města. Navíc se ukazuje, že plánovaná nová bytová zástavba v rozvojových plochách S2, S5 a S6 do budoucna plně pokryje potřeby nové výstavby rodinných a bytových domů i občanské vybavenosti. Z těchto důvodů jsou plochy území S7 v předloženém návrhu územní studie řešeny jako plochy výrobní a skladovací. Pouze část areálu ve východním cípu území, kde se nachází dva poměrně zachovalé administrativní objekty, byla vyčleněna pro občanskou vybavenost.

Po prohlídce stávajících objektů v areálu družstva byly objekty rozděleny takto:

Objekty již rekonstruované

Jedná se o objekt firmy Ryšavý, který by mohl sloužit jako příklad vhodný pro výstavbu do řešeného areálu. Objekt je dvoupatrový s menšími světlými výškami, začleněný do svažitého terénu tak, že každé patro je obsluhovatelné z komunikace. Nachází se v něm výroba i administrativa a je zde brán velký zřetel na energetickou úspornost provozu.



Objekt firmy Ryšavý

Objekty vhodné k rekonstrukci

Jsou to objekty, které již buď prošly částečnou rekonstrukcí, nebo jsou stavebně v pořádku a mají potenciál pro budoucí využití. Chtěli bychom zvláště upozornit na objekt bývalé sýpky, jako na architektonickou zajímavou stavbu daného typu, která by se mohla stát symbolem hospodářského areálu.

Objekty fyzicky nebo morálně dožilé, do budoucna asanované

Jsou to různé skladové objekty s vysokou světlou výškou a s vysokým nárokem na energetickou spotřebu nebo staré ocelokolny, či zemědělské stavby. Objekty jsou většinou fyzicky již dožilé nebo urbanisticky špatně začleněné do území.



Pohled na zadní část areálu

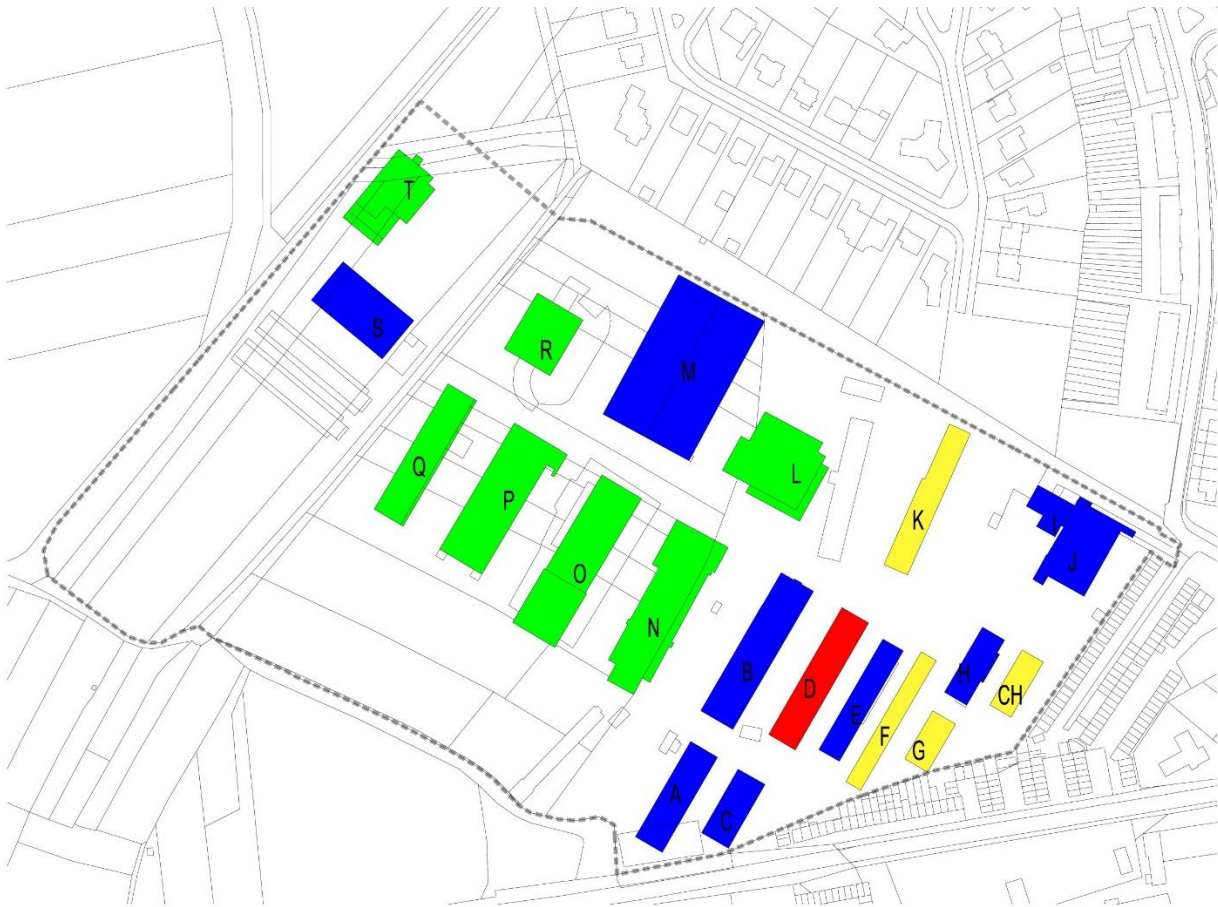


Střední obslužná komunikace areálu



Prostor pro novou veřejnou komunikaci

Rozbor stavebního stavu objektů



L E G E N D A

- objekt stabilizovaný
- objekt vhodný k přestavbě
- objekt k dožití
- objekt k asanaci

hranice stávajícího areálu

A	SLADOS, MOMALUS VÝROBNÍ HALA, OC. KONSTRUKCE, PORTÁLOVÝ JEŘÁB ČÁSTEČNĚ VYZDĚNÁ - KANCELÁŘE	PŘESTAVBA	H	HISTORICKÁ ZDĚNÁ SÝPKA, DOBRÝ STAV KVALITNÍ ARCHITEKTURA	PŘESTAVBA	N	LINDAB, SKLAD ZDĚNÝ JEDNODLAŽNÍ OBJEKT	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ
B	KOVO - ROALBETA VÝROBNÍ HALA, ZDĚNÁ, DOBRÝ STAV	PŘESTAVBA	CH	LEHKÝ, OTEVŘENÝ PŘÍSTŘEŠEK SKLAD, OCELOKOLNA	NOVÝ	O	HALA, SKLAD ZDĚNÝ JEDNODLAŽNÍ OBJEKT	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ
C	SKLAD HALA, OC. KONSTRUKCE, PLECH	PŘESTAVBA	I	ZDĚNÝ DVOUPODLAŽNÍ OBJEKT, ADMINISTRATIVA DOBRÝ STAV	PŘESTAVBA	P	HALA, OC. KONSTRUKCE, PLECH DOBRÝ STAV	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ
D	FIRMA RYŠÁVÝ, OBJEKT PO REKONSTRUKCI VÝROBNÍ HALA, ADMINISTRATIVA DVOUPODLAŽNÍ ZDĚNÝ OBJEKT, DOBRÝ STAV	STABILIZOVANÝ	J	ZDĚNÝ DVOUPODLAŽNÍ OBJEKT, ADMINISTRATIVA DOBRÝ STAV	PŘESTAVBA	Q	WORLD COMMERCE, VÝROBA PALET HALA, OC. KONSTRUKCE, PLECH, ČÁSTEČNĚ ZDĚNÁ	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ
E	STOLÁRNA ZDĚNÁ HALA, DOBRÝ STAV	PŘESTAVBA	K	KRAVÍN ZDĚNÝ JEDNODLAŽNÍ OBJEKT, ŠPATNÝ STAV	NOVÝ	R	HOSPODÁŘSKÝ OBJEKT - VINÁŘSTVÍ JEDNODLAŽNÍ, ČÁSTEČNĚ ZAPUŠTĚNÝ OBJEKT	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ
F	LEHKÝ, OTEVŘENÝ PŘÍSTŘEŠEK SKLAD, OCELOKOLNA	NOVÝ	L	ZDĚNÝ OBJEKT, SKLAD, ADMINISTRATIVA	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ	S	ZEMOS HALA, DŘEVĚNÁ KONSTRUKCE, DŘEVĚNÝ OKLAD	PŘESTAVBA
G	ZDĚNÁ GARÁŽ, ŠPATNÝ STAV	NOVÝ	M	LINDAB, VÝROBA, SKLAD ZDĚNÁ HALA, ADMINISTRATIVA, DOBRÝ STAV	PŘESTAVBA	T	ZEMOS OCELOVÉ NÁDRŽE, OCELOKOLNA	OBJEKT K DOŽITÍ NOVÝ

Vlastnické vztahy

Důležitým východiskem pro návrh budoucího využití řešené plochy jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území.

Stávající areál bývalého družstva je převážně ve vlastnictví ZEMOSu, a.s.. Velký podíl pozemků areálu je v duplicitním vlastnictví České republiky a města Hustopeče. V tomto případě má příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad.

Bilance vlastnických vztahů řešené plochy

	velikost plochy (m ²)	%
Ve vlastnictví města Hustopeče	14 485	11,1 %
Ve vlastnictví ČR	11 666	9,0 %
Ve vlastnictví ČR a města Hustopeče	38 541	29,6 %
Ve vlastnictví Jihomoravského kraje	2 059	1,6 %
Ve vlastnictví fyzických osob	13 731	10,6 %
Ve vlastnictví právnických osob – ZEMOS, a.s.	43 986	33,8 %
Ve vlastnictví právnických osob – Vinice Hustopeče s.r.o.	5 608	4,3 %
CELKEM	130 076	100,0 %

4. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené platným územním plánem Hustopeče.

Územní studií se navrhují tyto pozemky:

- pozemky občanského vybavení - obchod, služby
- pozemky výroby a skladování - lehká výroba
- pozemky komunikací a prostranství místního významu
- pozemky městské zeleně - zeleň pobytová
- pozemky městské zeleně - zeleň izolační

Územní studií se navrhují tyto regulační podmínky:

Funkční regulace

podmínky pro vymezení a využití pozemků

Prostorová regulace

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v HLAVNÍM VÝKRESU.

Územní studie navrhuje regulační podmínky pro vymezené pozemky

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OBCHOD, SLUŽBY (O-O)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro komerční stavby obchodu, služeb, administrativy a stravování. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí.

Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání zaměstnanců a zákazníků staveb na těchto pozemcích budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z těchto retenčních nádrží se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro občanské vybavení – obchod a služby (hlavní stavba)
- stavby pro administrativu
- doplňkové stavby pro občanské vybavení (parkoviště, garáže, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro občanské vybavení
- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- integrované vybavení – kultura, vzdělání
- integrované vybavení – stravovací zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí s navrženým přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška ostatních staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží
- charakter zástavby je dán kódem navrhuje typ zástavby

POZEMKY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ LEHKÁ VÝROBA (P-V)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro stavby výrobních provozoven a služeb souvisejících s výrobou, které negativně neovlivňují okolí vymezeného souboru těchto stavebních pozemků (areál) nad hygienicky stanovenou přípustnou mez (provozovny výroby a výrobních služeb včetně souvisejících skladů a skladových ploch). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury, pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí a pro zeleň sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, estetické závady).

Stavební pozemky jednotlivých staveb nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areály výroby budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání zaměstnanců a parkovací stání návštěvníků na těchto pozemcích budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z těchto retenčních nádrží se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, výrobních služeb a služeb souvisejících s výrobou, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu
- stavby pro administrativu a provoz
- doplňkové stavby pro výrobu (parkoviště, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro výrobu
- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní

Nepřípustné využití:

- zvláště velké zdroje plyných a prašných emisí, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu
- sklady biologického, toxického a radiačního odpadu
- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí s navrženým přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží s možností využití podkroví) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška halové stavby (výška objektu v metrech nad přilehlým upraveným terénem) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška ostatních staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby

Další podmínky využití

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici pozemků pro výroby a skladování
- záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

POZEMKY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU (A)***Podmínky využití pozemků***

Zahrnují pozemky pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby komunikací, technické infrastruktury a stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, zastávky hromadné dopravy, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně - stromořadí.

Stavební využití pozemků*Přípustné využití:*

- stavby dopravní infrastruktury (místní komunikace, chodníky, parkovací stání, atd.)
- stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. lavičky, informační zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí s navrženým přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

**POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ
ZELEŇ POBYTOVÁ (Z-O)*****Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně a sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Možné je doplňkové využití pro veřejně přístupná hřiště, umístění městského mobiliáře a využití pozemků pro pěší a cyklistickou dopravu. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků*Přípustné využití:*

- stavby dětských hřišť
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu pozemků městské zeleně a stavby pro pěší a cyklistickou dopravu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a objekty, které nesouvisí s navrženým přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy

**POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ
ZELEŇ IZOLAČNÍ (Z-I)*****Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy zeleně a sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, estetické závady). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků*Přípustné využití:*

- liniová výsadba, výsadba remízků stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy

Podmíněně přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury
- stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

- stavby a objekty, které nesouvisí s navrženým přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy

Územní studií se navrhují podmínky pro umístění a prostorového řešení staveb

Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a územní studií definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech určující parametry uplatněných prostorových regulací.

Nezastavitelná část pozemku z hlediska ochranné zeleně

Navrhuje nezastavitelnou část pozemku s požadavkem na využití pro vzrostlou zeď s izolační funkcí.

Hranice areálů v oplocení

Hranice navrhuje pozemky, které vytváří areál územně a prostorově vymezený oplocením.

Úsek vjezdů

Navrhuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

Trasa pěšího průchodu pozemky

Navrhuje trasu požadovaného pěšího průchodu přes pozemky. Nenavrhuje se na pozemcích komunikací a prostranství místního významu.

Transformační stanice

Navrhuje požadavek na umístění distribuční transformační stanice.

Automatická tlaková stanice

Navrhuje požadavek na umístění zařízení zásobení vodou – ATS.

Nadzemní hydrant

Navrhuje požadavek na umístění zařízení zásobení vodou – nadzemního hydrantu.

Stromořadí

Navrhuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

Dětské hřiště

Navrhuje požadavek na umístění hřiště pro děti a mládež veřejně přístupné.

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Vyjádřuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Vyjádřuje poměr zastavěné plochy všech staveb na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Výška zástavby

Navrhuje maximální počet nadzemních podlaží hlavní stavby. Pro pozemky občanského vybavení O-O je využití podkroví pro danou funkci regulativem považováno za plné nadzemní podlaží. Pro pozemky výroby a skladování P - V není využití podkroví pro danou funkci regulativem považováno za plné nadzemní podlaží

Pro halové stavby je regulativem navržena maximální výška objektu v metrech nad přilehlým upraveným terénem.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru a stavební hranici.

Typ zástavby

Navrhuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

- v** stavby volně stojící
- a** stavby vytvářející areál

Typ zastřešení

Navrhuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

a - typ zastřešení není navržen

Rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace

Čára, která definuje rozhraní mezi pozemky s jednotným funkčním využitím, ale rozdílnou prostorovou regulací.

Výklad pojmů**Hlavní stavba**

stavební pozemky
stavby určené pro převažující funkční využití

Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

Podkroví

přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Hrubá podlažní plocha

půdorysná plocha, včetně stavebních konstrukcí, využitá pro konkrétní funkci

Územní studií jsou navrženy stavební celky určující postup realizace v území

Stavební celek je soubor pozemků, pro které jsou navrženy podmínky etapizace výstavby a podmínky pro další projektovou přípravu.

Stavební celek 1 – Občanská vybavenost

Rekonstrukce a dostavba bývalé administrativní části družstva.

Etapy realizace stavebního celku 1 nejsou navrženy.

Stavební celek 2 – Přestavba stávajícího areálu družstva

Přestavba, dostavba a nová výstavba v podstatné části bývalého areálu družstva. Stavební celek má navrženy systém obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Etapy realizace stavebního celku 2

Pro vlastní rozvoj je podmínkou zpracování Generelu stavebního rozvoje areálu.

Stavební celek 3 – Výstavba ve spodní části nové výrobní zóny

Nová výstavba na volných plochách bývalého areálu družstva. Stavební celek má navrženy systém obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

I. etapa realizace stavebního celku 3

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu, jako podmiňující investice části nové výrobní zóny. Realizace přeložky vzdušného vedení VN.

Vydání DUR pro tyto stavby je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Hustopeče na celý stavební celek 3.

II. etapa realizace stavebního celku 3

Výstavba objektů na pozemcích pro výrobu a skladování.

Stavební celek 4 – Výstavba v horní části nové výrobní zóny

Nová výstavba na volných plochách nad areálem bývalého družstva. Stavební celek má navrženy systém obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

I. etapa realizace stavebního celku 4

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu, jako podmiňující investice části nové výrobní zóny.

Vydání DUR pro tyto stavby je podmíněno dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Hustopeče na celý stavební celek 4.

II. etapa realizace stavebního celku 4

Výstavba objektů na pozemcích pro výrobu a skladování.

Stavební celek 5 – Dopravní napojení nové obytné městské čtvrti

Výstavba místní komunikace nově propojující silnici II. třídy s novou městskou čtvrtí. V návaznosti na tuto komunikaci jsou navrženy pozemky pro městskou izolační zeď.

Etapy realizace stavebního celku 5 nejsou navrženy.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací.

Územní studie navrhuje trasy požadovaných pěších průchodů územím mimo pozemky komunikací a prostranství místního významu.

Technická infrastruktura - zásobování vodou

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, automatické tlakové stanice, podzemních nadzemních hydrantů.

Technická infrastruktura – odkanalizování – dešťová kanalizace

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích městské zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové dešťové kanalizace, retenčních nádrží a dešťových zdrží.

Technická infrastruktura – odkanalizování – splašková kanalizace

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nové splaškové kanalizace.

Technická infrastruktura – zásobení plynem

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových STL plynovodů.

Technická infrastruktura – zásobení teplem

Řešená plocha bude pro vytápění zásobena plynem. Možné je využití alternativních zdrojů vytápění, nemající negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území).

Technická infrastruktura – zásobení elektrickou energií

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií, pozemků veřejné zeleně a vymezeného koridoru přes pozemky výrovy jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelového elektrického vedení 22 kV, které nahradí část dosavadního vzdušného vedení.

Územní studie umísťuje v řešené ploše na pozemcích komunikací a prostranství místního významu jednu alternativní novou distribuční transformační stanici.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených regulačním plánem jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových distribučních kabelů zásobování elektrickou energií. Nové rozvody vzdušným vedením, ani zavěšenými kabely se nepřipouští.

Technická infrastruktura – spoje

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění kabelovodů a kabelové sítě sdělovacích a datových systémů, napojená na stávající systémy.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Všechny stavby vybavené vodovodem a které jsou zdrojem odpadních vod, budou připojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí

Ochrana urbanistických hodnot

Stavby na vymezených pozemcích územní studií musí svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem navazovat na stávající i připravovanou zástavbu v řešené části města Hustopeče.

Ve vztahu ke krajinnému rázu je navržena výšková zonace řešené plochy, která regulativy pro vymezené pozemky navrhuje výšku objektů a výšku výrobních hal.

Veřejná prostranství s parkovou úpravou

Územní studie navrhuje pozemky veřejného prostranství s parkovou úpravou (pozemky pobytové zeleně), zajišťující dostatek veřejné zeleně pro obyvatele stávající i nové městské čtvrti. Zároveň tato zezeň vytváří odclonění stávajícího bydlení od stávajících výrobních provozů. Navrhované pozemky budou kromě vzrostlé zeleně vybaveny městským mobiliářem a dětskými hřišti.

Uliční zezeň

Územní studie navrhuje umístit v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu vzrostlou městskou zezeň – *stromořadí* a umožňuje využití pro doprovodnou zezeň.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Územní studie navrhuje pro pozemky výroby a skladování – lehká výroba podmínku, že negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici pozemků pro výroby a skladování

Nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorách staveb, případně včetně doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.

Podmínky pro požární ochranu

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích městské zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které musí zabezpečit požadavky na zdroj požární vody. Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu je navržen nadzemní požární hydrant.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace musí zabezpečit požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Návrh veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní studie v rámci příslušné legislativy nevymezuje veřejně prospěšné stavby.

Územní studie z hlediska veřejně prospěšných staveb:

- navrhuje nové veřejně prospěšné stavby (podklad pro Změnu ÚP)
- zpřesňuje vymezení veřejně prospěšných staveb definovaných územním plánem (podklad pro Změnu ÚP)

Veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem Hustopeče

V řešené ploše jsou územním plánem vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení	Název	Identifikace ploch
WD9	Místní komunikace	Z40/DS
WD12	Místní komunikace	Z136/DS
WD13	Místní komunikace	Z44/DS
VT45	Středotlaký plynovod	

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Územní plán Hustopeče – Změna č.1

Pro Územní plán Hustopeče byla v době zpracování územní studie pořizována Změna č.1 Územního plánu. Pro potřeby dokončení zpracování územní studie je definován vztah ke změně ÚP ve fázi „Návrh pro veřejné projednání“.

V řešené ploše je již v souladu s územní studií Změnou ÚP nově vymezena veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Označení	Název	Identifikace ploch
WD35	Místní komunikace	Z35/DS

Ostatní veřejně prospěšné stavby definované platným územním plánem jsou zachovány.

Veřejně prospěšné stavby vymezené územní studií

Územní studie navrhuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Pozemky pro stavby dopravní infrastruktury - doprava silniční

D1	<p>ÚS - komunikace a prostranství místního významu (A)</p> <p>ÚP – plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS)</p> <p>Nová komunikace propojující významné rozvojové plochy bydlení v západní části města se silnicí II. třídy. Zároveň komunikace zajistí obsluhu nových ploch lehké výroby</p>
----	---

Dotčené pozemky dle výkresu č.7 – „Návrh veřejně prospěšných staveb“

Pozemky pro stavby technické infrastruktury

VPS jsou vymezeny jako soubor pozemků, ve kterých je navržena realizace staveb technické infrastruktury

T1	ÚS - komunikace a prostranství místního významu (A) TI v rámci komunikace propojující novou městskou čtvrť se silnicí II. třídy
T2	ÚS - komunikace a prostranství místního významu (A) TI mezi novými areály lehké výroby

Dotčené pozemky dle výkresu č.7 – „Návrh veřejně prospěšných staveb“

Koridor pro stavbu technické infrastruktury

K1	ÚS - komunikace a prostranství místního významu (A) ÚP - plocha smíšená obytné městská (SM), plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS), zeleň ochranná a izolační (ZO), plocha zemědělská ((NZ), plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská (NS) Koridor pro přeložení kmenového vzdušného vedení VN
----	--

Návrh koridoru se nachází převážně mimo řešenou plochu. Jedná se však o podklad pro změnu územního plánu v přímé vazbě na rozvojové území města definované plochou **S4**, pro kterou je územním plánem požadováno zpracování územní studie.

Územní studie nevymezuje veřejně prospěšné stavby, ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

V rámci pořízení Změny územního plánu Hustopeče je možno zvážit, zda v územním plánu nově nevymezit vybrané VPS a veřejná prostranství (dle ÚS pozemky komunikací a prostranství místního významu a městské zeleně) pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšné stavby jsou obsahem výkresu č.07 „Návrh Veřejně prospěšných staveb“.

5. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

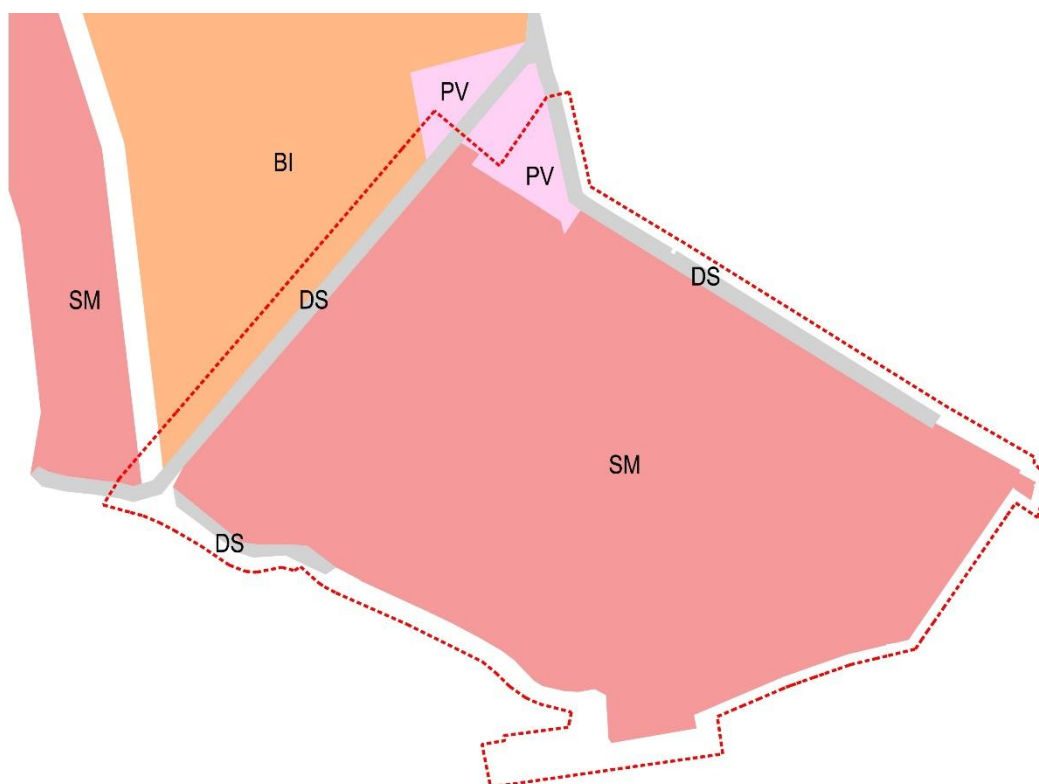
Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem

Navržené využití území pro stabilizaci a řízený rozvoj výrobní zóny je v souladu s představou o dalším rozvoji města Hustopeče. Dochází tak k dalšímu vyplnění založeného segmentu města, jehož celkový rozsah a vztah ke stávajícímu zastavění města bude definován změnou územního plánu.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, účinný od listopadu 2013, navrhuje v řešené ploše využití území především pro plochy přestaveb – plochy smíšené obytné městské.

V řešené ploše jsou zastoupeny tyto navrhované plochy s rozdílným způsobem využití s navrženými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.



Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Hlavní využití:

– bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby bezprostředně souvisejících s bydlením a bydlení podmiňujících a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu,
- stavby rodinné rekreace,
- stavby související občanské vybavenosti s výjimkou staveb pro obchodní prodej o výměře větší než 1000 m²,

- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy (např. dětská hřiště, zařízení městského mobiliáře),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží).

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkrovní,
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4,

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

Plochy smíšené obytné městské (SM)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových nebo rodinných domech smíšené s komerčním využitím.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby pro bydlení v bytových domech,
- stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného či bytového domu,
- stavby občanské vybavenosti s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²,
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy (např. dětská hřiště, zařízení městského mobiliáře),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu,
- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v přestavbových plochách: maximálně 4 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví.
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 0,3.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

Veřejná prostranství (PV)**Hlavní využití:**

- plochy sloužící k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru,
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v ploše **Z124/PV** je požadován koeficient zeleně 0,7,
- v ploše **Z125/PV** je požadován koeficient zeleně 0,9.

Plochy dopravní infrastruktury**Dopravní infrastruktura – silniční (DS)****Hlavní využití:**

- silniční doprava.

Přípustné využití:

- pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),

- dopravních stavby a zařízení stavebně nesouvisející se stavbou hlavní (např. železniční vlečky) protínající plochy silniční dopravy,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží,
- odstavné a parkovací plochy,
- hromadné a řadové garáže,
- stavby technické infrastruktury nevyklučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Základní bilance zastavitelných a přestavbových ploch v řešené ploše dle územního plánu:

Plochy Bydlení v rodinných domech (BI)	0,262 ha
Plochy smíšené obytné městské (SM)	11,275 ha
Plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)	0,776 ha
Veřejná prostranství (PV)	0,189 ha

Navrhované Změny územního plánu Hustopeče

Územní studie navrhuje oproti územnímu plánu podrobnější využití území pro vymezené pozemky. Navrhované využití pozemků vyvolá v převážné části řešené plochy změnu platného územního plánu.

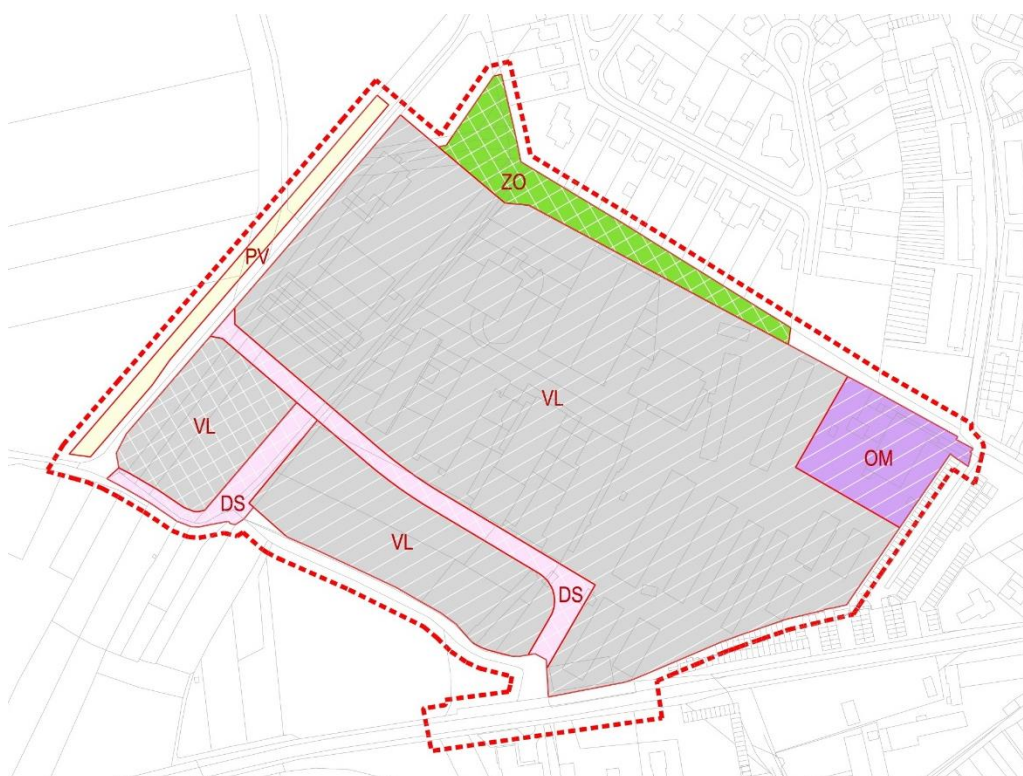
V řešené ploše jsou nově vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy změn - návrh

- Dopravní infrastruktura – silniční (DS)
- Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)
- Veřejná prostranství (PV)

Plochy změn - přestavba

- Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)
- Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)



Současně je zapotřebí provést změnu vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie – územní studie S4.

Základní bilance zastavitelných ploch v řešené ploše po Změně územního plánu:

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,7131 ha
Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	0,7363 ha
Veřejná prostranství (PV)	0,3181 ha

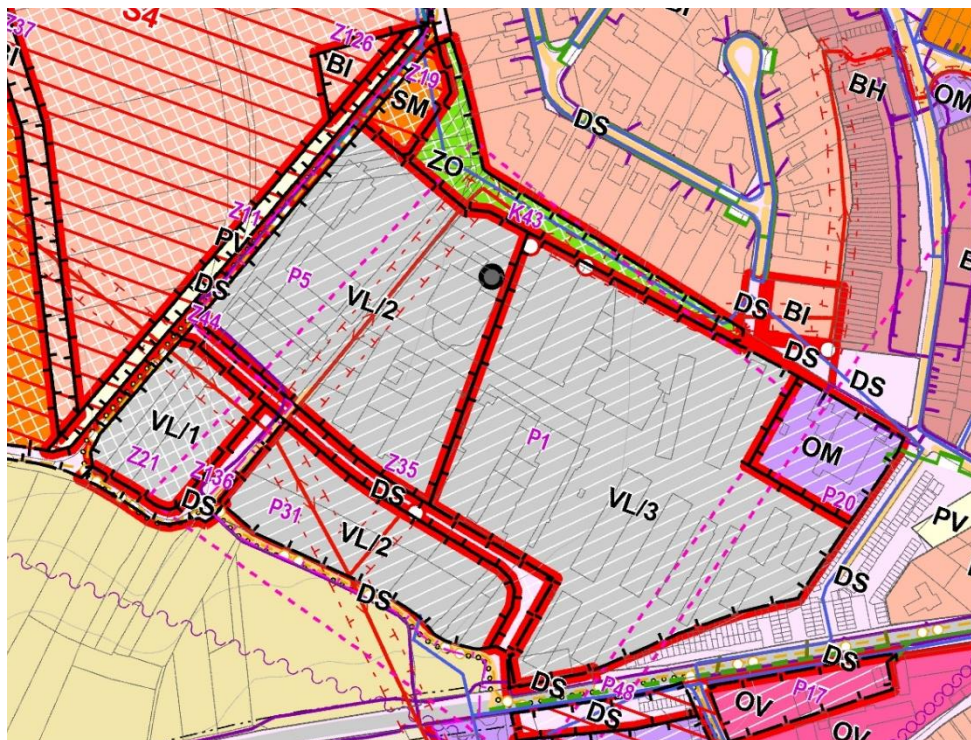
Základní bilance přestavbových ploch v řešené ploše po Změně územního plánu:

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)	0,5869 ha
Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	9,1922 ha

Návrh Změn územního plánu je obsahem výkresu č.06 „Návrh změn Územního plánu Hustopeče“.

Územní plán Hustopeče – Změna č.1

Pro Územní plán Hustopeče byla v době zpracování územní studie pořizována Změna č.1 Územního plánu. Pro potřeby dokončení zpracování územní studie je definován vztah ke změně ÚP ve fázi „Návrh pro veřejné projednání“.



Územní plán Hustopeče - ZMĚNA č.1 (2016) - KOORDINACNÍ VÝKRES

V řešené ploše jsou již v souladu s územní studií zastoupeny tyto navrhované plochy s rozdílným způsobem využití s navrženými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:

– komerční občanské vybavení s nízkými nároky na dopravní obsluhu.

Přípustné využití:

- stavby pro občanskou vybavenost komerčního charakteru – obchodní, ubytovací, stravovací zařízení a zařízení nevýrobních služeb,
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, a ochranu obyvatelstva,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- plochy parkovacích stání,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

– objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

– stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Veřejná prostranství (PV)

Hlavní využití:

- plochy sloužící k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru,
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru.

Plochy dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

Hlavní využití:

- silniční doprava.

Přípustné využití:

- pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- dopravních stavby a zařízení stavebně nesouvisející se stavbou hlavní (např. železniční vlečky) protínající plochy silniční dopravy,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží,
- odstavné a parkovací plochy,
- hromadné a řadové garáže,
- stavby technické infrastruktury nevyklučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a služby pro zajištění výroby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu,
- stavby pro administrativu a provoz,

- plochy odstavných a parkovacích stání, stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- čerpací stanice pohonných hmot,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby.

Nepřípustné využití:

- zvláště velké zdroje plyných a prašných emisí, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu,
- sklady biologického, toxického a radiálního odpadu,
- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro výrobu a skladování,
- bude posouzena vhodnost umístění návrhových lokalit z hlediska předpokládané hlukové zátěže,
- záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Indexy upřesňující podmínky využití:

Index 1: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 1 nadzemního podlaží, s možností využití podkrovní. U výrobních objektů je přípustná výška stavby do 6 m nad upraveným terénem.

Index 2: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 2 nadzemních podlaží, s možností využití podkrovní. U výrobních objektů je přípustná výška stavby do 8 m nad upraveným terénem.

Index 3: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 3 nadzemních podlaží, s možností využití podkrovní. U výrobních objektů je přípustná výška stavby do 10 m nad upraveným terénem.

Zeleň - ochranná a izolační (ZO)

Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízku stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability.

Údaje o splnění zadání územní studie

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Městský úřad Hustopeče) vypracováno Zadání „Územní studie – Hustopeče S7“, č.j. Reg. 3370/15/440/1.

Zadání Územní studie – Hustopeče S7 bylo po stránce věcné, obsahové i formální splněno.

Koncept Územní studie Hustopeče S7 byl veřejně prezentován dne 02.02.2016 a pojednán s vybranými dotčenými orgány státní správy a vybranými organizacemi. Na základě tohoto projednání zpracoval pořizovatel dokumentace „Vyhodnocení konzultace konceptu Územní studie Hustopeče S7“.

Pokyny pro projektanta, konkrétně definované výše uvedeným vyhodnocením, jsou do výsledného návrhu zapracovány.

Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Výchozí podmínky

Jak již bylo výše zmíněno, základní koncepce územního rozvoje navržená v územní studii nevychází z platného územního plánu, který zde navrhl funkci bydlení.

Stávající využití území, pro výrobu a skladování bude zachováno, bude se však důsledně rozvíjet směrem nerušící výroby jak po stránce hygienické, tak po stránce ekologické. Nachází se totiž v přímém kontaktu stávající zástavby města, a také nově navrhovaných ploch bydlení.

Územní studie území S7 se stala podkladem pro změnu územního plánu města Hustopeče.

Veřejná prostranství

Územní studie navrhuje pozemky městské zeleně pobytové, která jsou bilancována jako veřejná prostranství. Jedná se o veřejná zeleň pobytovou při nástupu do nové městské čtvrti, v rozsahu 2 203 m².

Celková urbanistická koncepce návrhu

V průběhu práce bylo zpracováno několik variant, které zkoumaly prostorovou a hmotovou skladbu objektů ve výrobním areálu. Ve výsledném návrhu je prezentována varianta A a varianta B (výkres č.10 a 11).

Varianta A

Návrh reaguje na stávající urbanistickou strukturu hospodářského areálu.
Kombinace rovných střech a sedlových (pultových) střech. Druh zastřešení nebude regulován.
Jihozápadní část areálu – směrem do zahrádek - je navržena se zvýšenými objekty do tvaru L.



Varianta A, vizualizace celkového pohledu z jihu

Varianta B

Návrh reaguje na stávající urbanistickou strukturu hospodářského areálu.
Druh zastřešení bude regulován – zastřešení pouze sedlovými střechami.
Jihozápadní část areálu – směrem do zahrádek - je navržena se zvýšenými objekty do tvaru L.



Varianta – B, vizualizace celkového pohledu z jihu

Navrženo je členění území na dvě základní části – část se stávajícími objekty a část dnes nezastavěnou, na jihovýchodní straně areálu. Obě části jsou rozděleny novou hlavní, obslužnou, páteří komunikací procházející po spádnicí ve směru sever – jih. Nová komunikace umožní do budoucna dopravní napojení obytného území S4 z hlavní komunikace Hustopeče - Šakvice. Ve vzniklém koridoru také budou také položeny hlavní rozvody médií, potřebných pro rozvoj území. S7 a S4.

Hlavní vjezdová brána do areálu tak bude posunuta po vrstevnici západním směrem.

Při hledání základní koncepce areálu byl brán zřetel na zachování daného charakteru území a také na ekonomickém využití areálu s co největším podílem výsadby stromů a zeleně. Jako ideální typ nových, výrobních objektů jsou typologicky nejvhodnější dvoupodlažní objekty se světlou výškou max.4m nebo jednopodlažní objekty halového typu se světlou výškou max. 6m. Terén je svažité severojižním směrem. To nám, v ideálním případě, umožňuje začlenit dvoupodlažní objekty do terénu tak, aby obě patra mohla být obsluhována z úrovně komunikací.

Z hlediska krajinného rázu je výrobní areál rozčleněn regulativy do výškových úrovní objektů následovně:

Nově navržené využití areálu ZEMOS

- dolní část, jihovýchodní směr - 3 NP + halové objekty 10 m,
- horní část, severovýchodní směr - 2 NP + halové objekty 8 m.

Nová zástavba při okraji k zahrádkám

- dolní část, jihozápadní směr - 2 NP + halové objekty 8 m,
- horní část, severozápadní směr 1 NP + halové objekty 6 m,

U výrobních objektů je přípustné využití podkroví

Objekty, navržené na okraji areálu směrem do zahrádek a do polí, navrhujeme opticky více rozčlenit tak, aby se svým měřítkem byly kompozičně lépe začlenitelné do krajiny.

Komponovaná zeleň dotváří navrženou koncepci řešení. Krajinná zeleň - větrolam chrání území před větry a navazují na přírodní útvary ve volné krajině a jasně odděluje zástavbu výrobního areálu od volné krajiny, v budoucnu od nové obytné části. Aleje, stromořadí a skupiny stromů jsou navrženy ve všech komunikačních prostorech. Spolu vytvářejí intimitu a prostorovou kulturu výrobního areálu. Stromy a stromořadí jsou také navrženy jako hygienický a estetický prvek oddělující stávající zástavbu od výrobního areálu.

Nalezením dobré proporcionality mezi plochami určenými k zástavbě, obslužnými komunikacemi a plochami zeleně, by umožnilo vzniku současného, moderního výrobního areálu, splňující všechna hygienická a společenská kritéria pro zaměstnance areálu i pro jeho okolí.



Varianta – B, vizualizace celkového pohledu ze severu

Varianta C1

Návrh reaguje na stávající urbanistickou strukturu hospodářského areálu.
Druh zastřešení bude regulován – zastřešení pouze sedlovými střechami.
Jihozápadní část areálu – směrem do zahrádek - je navržena s halovými objekty.

**Varianta C2**

Návrh reaguje na stávající urbanistickou strukturu hospodářského areálu.
Druh zastřešení nebude regulován – zastřešení sedlovými a rovnými střechami.
Jihozápadní část areálu – směrem do zahrádek - je navržena s halovými objekty.

**Varianta C3**

Návrh reaguje na stávající urbanistickou strukturu hospodářského areálu.
Druh zastřešení bude regulován – nové objekty budou zastřešeny rovnými střechami.
Jihozápadní část areálu – směrem do zahrádek - je navržena s halovými objekty.



Doprava

Řešení širších vztahů

Řešená plocha se nachází na jižním okraji města Hustopeče a je tvořena převážně plochou bývalého zemědělského areálu. V současné době je areál využíván jako výrobní zóna s provozovny výrobních a skladovacích, případně logistických firem. Ze severní a východní strany je zóny obklopena bytovou zástavbou, ze strany západní potom na ni navazují zemědělsky obhospodařované pozemky. Na jižní straně je ohraničena krajskou silnicí II/420 Nikolčice - Hustopeče – Horní Věstonice (ulice Nádražní).

Území, resp. podstatná část stávajícího areálu, je dopravně napojeno na silnici II/420 stávající účelovou komunikací. Tato komunikace poskytuje napojení na dálnici D2 Brno – Břeclav východním směrem, západním směrem potom na komunikace R-52 Brno – Mikulov – rakouské hranice.

Pro území má převažující význam doprava silniční a to jak individuální tak hromadná. Význam železniční trati je pro řešené území minimální, využití vlakové stanice v Hustopečích s přestupem v Šakvicích je pro směr na Brno i Břeclav neefektivní ve srovnání s dálnicí D2 a rychlostní komunikací R-52.

Cyklistická doprava má v území historickou tradici, z hlediska širších vazeb pak má význam především rekreační. Podél západního okraje řešeného území je vedena značená cyklistická stezka sítě „Vinařských“ stezek, jež však pro území s převažující výrobní náplní nemá větší význam. Pro cyklistickou dopravu zaměstnanců budou využívány především stávající místní komunikace.

Pěší doprava v navazujícím území má rovněž pouze místní charakter a je vedena převážně po chodnicích podél místních komunikací.

Intenzity silniční dopravy

Dle celostátního sčítání dopravy v roce 2010 dosahují intenzity dopravy na silnici II/420 hodnoty 2 507 skutečných vozidel za 24 hodin, z toho cca 13% těžkých nákladních vozidel.

Výhledové řešení silniční sítě

Řešená plocha je v současné době stabilizovaná z hlediska širších dopravních vazeb, nepředpokládají se přeložky tras krajských silnic ani úpravy dálnice D2.

Hromadná doprava osob

Ulicí Nádražní jsou v současné době vedeny čtyři autobusové linky Integrovaného dopravního systému, jež zajišťují poměrně komfortní napojení na centrum města a na obce ležící jihozápadním směrem od města. Jedná se o tyto linky:

- 531 Hustopeče - Pouzdřany
- 540 Mikulov – Dolní Dunajovice - Strachotín
- 541 Šakvice – Hustopeče – Boleradice – Klobouky u Brna – Velké Hostěrádky
- 543 Šakvice – Hustopeče

Kapacity hromadné dopravy jsou dostačující i pro požadavky nově řešeného území. V rámci studie je nově navrhována autobusová zastávka v místě křižovatky silnice II/420 s místní komunikací napojující výrobní zónu.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší přístup k výrobní zóně v současné době není zajištěn samostatnou pěší komunikací ve směru silnice II/420. S postupem výstavby a nárůstem dopravy lze předpokládat i zvýšený provozu pěších ve směru od města podél krajské silnice a bude zapotřebí doplnit chybějící úsek chodníku přibližně od stávajících řadových garáží.

Výstavbu chodníku lze časově vázat na zřízení autobusové zastávky v prostoru křižovatky napojující vnitřní komunikace plochy na krajskou silnici. Od této zastávky již budou vedeny chodníky podél místních komunikací uvnitř výrobní zóny. Samostatnou pěší trasou bude území napojeno také od obytné zastávky na svém severním a východním okraji.

Cyklistická doprava do území i v jeho ploše bude vedena po místních komunikacích a po krajské silnici.

Komunikace v řešené ploše

Nové trasy místních komunikací v ploše výrobní zóny vycházejí ze stávajícího uspořádání existujících objektů hal administrativy, resp. požadavků na napojení jednotlivých sektorů areálu. Současně jsou navrženy tak, aby vhodně navazovaly na stávající síť silnic a místních komunikací dle stávajícího stavu, soutěžního návrhu a územního plánu.

Napojení území na silnici II/420

Základní vjezd do území je veden z jižní strany od křižovatky se silnicí II/420, která je z hlediska dopravního režimu situována uvnitř obce. S ohledem na intenzity dopravy na silnici II/420 kapacita křižovatky s rezervou dostačuje pro stávající dopravní intenzity, v návrhovém stavu zastávky v území by však intenzity dopravy mohly dosahovat hodnot, jež by mohly zapříčinit problémy v kapacitě, příp. bezpečnosti křižovatky. Z tohoto důvodu je navržena rekonstrukce křižovatky s doplněním řadícího pruhu levého odbočení a zapracováním zastávek autobusové hromadné dopravy do bezprostřední blízkosti křižovatky.

Délky řadících pruhů, rozhledová pole a ostatní parametry křižovatky jsou navrženy pro návrhovou rychlost $v=50\text{km/hod}$, v prostoru zastávky je navržen přechod pro pěší doplněný ochranným ostrůvkem. Průjezd velkých nákladních vozidel dl. 16,5 m byl prověřen vlečnými křivkami těchto vozidel (viz schéma).

Potřeba úpravy křižovatky vyplývá z postupu výstavby a nárůstu dopravy v území a lze ji provádět v etapách – řadící pruh, zastávkové zálivy, chodníky atd. Lze předpokládat, že v prvních fázích výstavby tyto úpravy nebudou aktuální.

Situace – možné dopravní řešení - cílový stav



Nově navrhované místní komunikace mají pouze místní obslužný charakter, slouží pouze pro obsluhu výrobní zóny. Jejich úprava je navrhována v kategoriích odpovídajících funkčnímu začlenění.

Páteřní vjezdová komunikace – místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Místní obslužná komunikace funkční skupiny C kategorie MO 7,5/30, návrhová rychlost 30 km/hod s šířkou 6,5 m mezi zvýšenými obrubami. Předpokládá se provoz nákladních vozidel řádově v desítkách za den.

Ostatní místní obslužné komunikace - místní komunikace III. třídy ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.)

Místní obslužné komunikace funkční skupiny C kategorie MO 7/30, návrhová rychlost 30 km/hod s šířkou 6,0 mezi zvýšenými obrubami.

Na tyto komunikace přímo navazují podélná a kolmá odstavná stání, vybaveny budou oboustrannými, příp. jednostrannými chodníky šířky 2,0 m.

Na severovýchodní straně území je v prostoru mezi stávajícím administrativním objektem a parkovištěm navržena nová komunikace propojující místní komunikace v obytné zástavbě. Návrh předpokládá využití administrativní části bývalého družstva pro budoucí občanskou vybavenost (obchod, služby, administrativa) a předpokládá se její dopravní napojení na tuto prodlouženou komunikaci. Tato komunikace je navrhována jako místní obslužná funkční skupiny C kategorie MO 6,5/30, návrhová rychlost 30 km/hod s šířkou 5,5 mezi zvýšenými obrubami.

Účelové komunikace

Jedná se především o veřejné i neveřejné účelové komunikace a vjezdy jednotlivých sektorů, resp. areálů. Komunikace budou řešeny v šířkovém uspořádání odpovídajícím potřebám a intenzitám dopravy jednotlivých areálů. Podrobnější řešení účelových komunikací bude prováděno v rámci návrhu těchto areálů.

V místech křižovatek komunikací a napojení navazujících účelových komunikací a sjezdů byly prověřovány podmínky rozhledů pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno (viz rozhledová pole).

Větší význam v území má stávající účelová komunikace na jihozápadní straně výrobní zóny. Tato komunikace slouží obsluze zemědělských pozemků a je po ní rovněž vedena značená cykloturistická trasa. Vytváří obchvatovou komunikaci pro účelovou dopravu a na nově navrhované místní komunikace výrobní zóny bude napojena buď přímo, nebo navazujícími účelovými komunikacemi. Předpokládá se zachování stávající kategorie komunikace jako jednoruhové s výhybnami.

Technické řešení komunikací

Výškové řešení komunikací bude uzpůsobeno požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Řešené území je rovinaté a není zde problém dodržet požadavky bezbariérovosti z hlediska podélných sklonů komunikací.

Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. Uvnitř zóny na účelových komunikacích, vjezdech, odstavných plochách apod., je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný s tím, že se doporučuje členění povrchu podle funkcí (pojízdné a pochůzí plochy, parkování ...).

Plochy budou podélným a příčným sklonem odvodněny přednostně do retenčních nádrží a odtud po zdržení, případně částečném vsaku (odparu) do dešťové kanalizace.

Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených, resp. osob přepravujících dítě v kočárku a

dalších požadavků na technické řešení komunikací, výrobních a administrativních objektů a objektů občanské vybavenosti.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,5 (koef. 1,0) a sídelní útvar do 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD pro objekty občanské vybavenosti není ve výpočtu zvažován, jejich podíl nebude podstatný a v současnosti není ani podrobně známa poloha těchto objektů.

Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech území tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých sektorech a fázích výstavby).

Výpočet je proveden pro jednotlivé bilanční plochy (sektory) ve vazbě na jejich využití a bilance kapacit s tím, že návrh počtu odstavných a parkovacích stání musí v hrubých rysech odpovídat požadavkům dle ČSN pro tyto jednotlivé plochy.

Bilanční plocha 01 – administrativa, obchod, služby
 Administrativa – kancelářská plocha cca 2 000 m²
 Obchod – prodejní plocha cca 1 000 m²
 $N = 2\,000 : 35 + 1\,000 : 30 = 90$ stání

Bilanční plocha 02 – výroba a skladování
 Výrobní podniky a sklady – 380 zaměstnanců
 $N = 380 : 4 = 95$ stání

Bilanční plocha 03 – výroba a skladování
 Výrobní podniky a sklady – 80 zaměstnanců
 $N = 80 : 4 = 20$ stání

Bilanční plocha 04 – výroba a skladování
 Výrobní podniky a sklady – 32 zaměstnanců
 $N = 32 : 4 = 8$ stání

V návrhu se předpokládá řešení odstavných ploch v předepsaném počtu v rámci jednotlivých areálů s výjimkou bilanční plochy 01, pro jejíž potřeby bude využito i stávající parkoviště s kapacitou cca 50 stání nacházející se mimo areál.

Kromě těchto stání je podél místních komunikací navrženo dalších cca 42 podélných a kolmých stání, jež budou sloužit pro potřeby návštěv a dalších klientů, jimž nebude umožněn přímý vjezd do areálu, a jsou řešeny nad rámec vypočtených kapacit.

Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v jednotlivých sektorech budou řešeny dalšími stupni přípravné a projektové dokumentace. Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Hluk z dopravy

S ohledem na nízké intenzity dopravy je pravděpodobné, že zástavby uvnitř výrobní zóny nebude zasahována nadměrným hlukem z dopravy. S ohledem na předpokládaný vývoj zástavby, nárůsty intenzit apod. však z dopravy může být postihována především zástavba podél páteřní komunikace a proto doporučujeme u objektů v její blízkosti v rámci příslušných řízení prověřit dopady hluku na zástavbu. Výsledné intenzity by již mohly vést k

překračování maximálních povolených hladin hluku ve venkovním prostoru staveb ($LA = 55$ dB ve dne a $LA = 45$ dB v noci). Z těchto důvodů je nutno v dalších stupních dokumentace provést podrobné výpočty intenzity hluku z dopravy a případně přizpůsobit zástavbu požadavkům na dodržení hlukových limitů.

Technická infrastruktura

Pro potřeby technické infrastruktury jsou provedeny bilance zatížení stavebních ploch.

Bilanční plocha - 01

Občanské komerční vybavení – administrativa, obchod, služby

Bilanční plocha	Plocha m ²	HPP stabilizované m ²	HPP přestavba m ²	HPP nové m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
01	5 869	3 064		1 200	100	50

Obestavěný prostor:

stávající objekty + nadstavba - 9 600 m³

Bilanční plocha - 02

AREÁL za plotem

Výroba a skladování – přestavba

Bilanční plocha	Plocha m ²	HPP stabilizované m ²	HPP přestavba m ²	HPP nové m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
02	79 581		11 536	30 233		380

Předpokládaná struktura výrobních činností

60% - výrobní činnost, 30% skladová činnost

Obestavěný prostor:

přestavba + navrhované objekty - 166 250 m³

Bilanční plocha - 03

Výroba a skladování - návrh

Bilanční plocha	Plocha m ²	HPP stabilizované m ²	HPP přestavba m ²	HPP nové m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
03	12 285			8 050		80

Předpokládaná struktura výrobních činností

100% - výrobní činnost

Obestavěný prostor:

navrhované objekty - 27 360 m³

Bilanční plocha - 04

Výroba a skladování - návrh

Bilanční plocha	Plocha m ²	Hrubé podlažní plochy m ²	Počet návštěvníků	Počet zaměstnanců
04	7 363	3 374		32

Předpokládaná struktura výrobních činností

100% - výrobní činnost

Obestavěný prostor:

navrhované objekty - 11 440 m³

**Řešené území**

Celkem 13,0080 ha

Zásobování vodou

Město Hustopeče má vodovod pro veřejnou potřebu, který je částečně majetkem VaK Břeclav a.s. a částečně majetkem města a je provozován střediskem Hustopeče společností VaK Břeclav a.s. Město Hustopeče je zásobováno pitnou vodou ze skupinového vodovodu Hustopeče a skupinového vodovodu Velké Pavlovice.

Zásobováno je pitnou vodou ze tří stran. Za prvé z VDJ Uherčice pomocí zrychlovací čerpací stanice Starovice do VDJ 2x250 m³ (230,5/225,17 m n.m.), za druhé z VDJ Pouzdřany čerpáním z akumulace 2 x 250 m³ (184,3/180,3) Šakvice a za třetí přírodním řadem z vodojemu Zaječí 2 x 250 m³ (272,0/268,0 - SV Velké Pavlovice). Vodovodní rozvodná síť je tvořena jedním tlakovým pásem s vodojemy 2 x 250 m³ (252,5/247,2) a 2 x 1 000 m³ (252,4/247,4).

V současné době se stávající vodovod nachází v ulici Javorová - vodovod DN150 – LTH, Svatopluka Čecha DN150 – LTH a v ulici Nádražní - DN100 – LTH. Nápojným bodem bude řad DN100 na ul. Nádražní.

Nový vodovodní řad je navržen v dimenzi DN100 a z materiálu HD PE 100 RC SDR 11. Na vodovodním řadu budou osazeny podzemní hydranty po cca 120 – 200m. Nadzemní hydrant je navržen na veřejném prostranství před areálem bývalého zemědělského družstva Trasy nového vodovodu jsou navrženy pro bilanční plochu 01 a 02 do volných ploch kolem objektů, pro bilanční plochy 03 a 04 jsou vedeny v chodníku.

Navržené vedení vodovodu podél nové veřejné páteřní komunikace umožňuje zaokružování nových rozvodů vody v této části města s vodovodním řadem pro napojení nových rezidenčních ploch navrhovaných územním plánem nad řešenou plochou.

Navržené trasy budou respektovat ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“. Respektováno bude ochranné pásmo vodovodu ve smyslu §23 zákona č.274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Bilance spotřeby vody

Bilanční plocha	Počet pracovníků	Směrná potřeba vody [m ³ /rok]	Hodnota [l/den]	∑ [l/den]	Množství vody [l/s]
01	50	265 prac. dnů 14 m ³ /rok	53	2 641,50	0,0793
02	380	265 prac. dnů 14 m ³ /rok	53	20 075,47	0,557
03	80	265 prac. dnů 14 m ³ /rok	53	4 226,42	0,1174
04	32	265 prac. dnů 14 m ³ /rok	53	1 690,56	0,047

Průměrná denní potřeba vody je 28,6 m³/den.

Průměrná roční potřeba vody je 7 588 m³/rok.

Posouzení tlakových poměrů

Rozsah zástavby: 218 – 248 m n.m.

Zásobování vodou je navrženo z vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2 m n.m.)

Kóta přeřadu vodojemu: 252,5 m n.m.

Nejnižší položená zástavba: 218 m n.m.

Max. hydrostatický tlak: P_{max} = 0,345 MPa - vyhovuje

Kóta dna vodojemu: 247,2 m n.m.

Nejvýše položená zástavba: 248 m n.m.

Tlakové ztráty (odborný odhad): 10m

Min. hydrodynamický tlak: P_{min} = -0,11 MPa - nevyhovuje

Tlakové poměry jsou nevyhovující. Je nutné zesílit tlak vody pomocí AT stanice, která je navržena v nadmořské výšce cca 225 m n.m. , výstupní tlak na ATS bude cca 0,5 MPa. Další stupeň PD upřesní polohu ATS, která bude řešena jako samostatný objekt na samostatném pozemku (územní studii navrženo na budoucích městských pozemcích). Bude vybudována ATS včetně akumulace, čerpadla budou osazena softstartem, frekvenčními měniči a dálkovým přenosem na centrální vodohospodářský dispečink Hustopeče. Výkon AT stanice je uvažován cca 4x2 l/s (čerpadla 3 + 1), čímž bude zajištěn dostatečný průtok vody pro sociální účely i pro požární zabezpečení ($Q_{pož} = 6$ l/s). **Podmínkou je, že maximální velikost požárního úseku všech objektů zásobených z ATS bude 1500 m² pro nevýrobní prostory a 500 m² pro výrobní prostory a sklady** (viz norma ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou).

Stejně řešení, jako pro nové návrhové plochy lehké výroby, musí být provedeno i v areálu bývalého zemědělského družstva. Pro objekty nad kótou cca 225 m n.m. musí být zesílen tlak vody ve vnitřních rozvodech vodovodu v areálu.

Vodovodní řady včetně ATS budou předány do majetku města Hustopeče a do provozování VaK Břeclav. Další stupeň PD bude schválen provozovatelem vodovodu pro veřejnou potřebu, tj. VaK Břeclav. Pokud vodovodní řady nebudou předány do majetku města Hustopeče, musí být řady specifikovány jako soukromé vodovodní řady pro veřejnou potřebu, které budou v majetku cizího subjektu a v provozování cizího subjektu s příslušným oprávněním a ke kolaudaci vodovodu bude předložena podepsaná dohoda mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a smlouva mezi provozovateli provozně souvisejících vodovodů. Mezi provozně souvisejícími vodovody bude zřízeno předávací místo s fakturačním vodoměrem pro zjištění množství vody předané.

Odkanalizování a odvodnění území

Řešená plocha bude odkanalizována oddílným způsobem.

Splašková kanalizace

Stávající jednotná kanalizace se nachází v ulicích Javorová DN 300 a Nádražní DN 400, která přechází následně do DN 600 (stoka BB-4).

Odpadní vody z řešené plochy budou odváděny do kanalizace z lokality 1 a 2 do ulice vedoucí podél areálu DN300, z území 3 a 4 bude kanalizace oddílná DN 300, která bude zaústěna do stávající stoky v ulici Nádražní DN 400.

Lokalita 3 a 4 a částečně i lokalita 2 (nápojné bod splaškové kanalizace areálu) bude svedena splaškovou kanalizací v dimenzi DN 300 do přilehlých komunikací s napojením do jednotné kanalizace v ulici Nádražní. Přípojka splaškové kanalizace bude v dimenzi DN 300.

Na navrhovaných stokách splaškové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky v nápojních místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

Všechny objekty v řešené ploše budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace do veřejné kanalizace.

Navrhované stoky splaškové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných ČSN a zákonů.

Potřeba pitné vody

Bilanční plocha	Počet pracovníků	Množství vody [l/s]
01	50	0,0793
02	380	0,557
03	80	0,1174
04	32	0,047

Předpokládané množství splaškových vod

bilance množství splaškových vod					
průměrný denní odtok splaškové vody	01,02,03,04				l/den
	Σ			20 633,65	
maximální hodinový odtok splaškové vody		koef.d	2,6	1,490	l/s
maximální odtok vody podle ČSN			2	2,989	l/s
roční odtok splaškové vody				5 364,83	m ³ /rok

Jednotná kanalizace

V lokalitě 1 je navržena jednotná kanalizace, která bude využita pro lokalitu 1 a zároveň bude využita pro odkanalizování části lokality 2 (nápojné body kanalizace areálu).

Dešťová kanalizace

Zásady řešení odkanalizování území

- Oddílný systém odkanalizování
 - Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha
- (POZN.:

limitní odtok dešťových vod pro město Hustopeče je nutno projednat a schválit jako závazný limit rozvoje řešené plochy v rámci Generelu odvodnění a Územního plánu města. Hodnota tohoto limitu může být rozdílná od hodnoty limitu uplatněného v územní studii)

V ŘEŠENÉ PLOŠE BUDE DODRŽEN POVOLENÝ ODTOK 10 l/s/ha.

Zásady řešení dešťových vod

- Povrchové zasakování dešťových vod (vhodné terénní a sadové úpravy)
- Dle geologie zasakování do podzemních vod
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrže – povrchové, podzemní

Dešťová kanalizace bude umístěna do navrhovaných komunikací v řešené ploše v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu.

Na navrhovaných stokách dešťové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky v nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

Respektováno bude ochranné pásmo kanalizace ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Občanská vybavenost, lehká výroba

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž jsou umístěny příslušné stavby. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Předpokládají se retenční nádrže podzemní, přesné rozměry budou stanoveny dle podrobného výpočtu dešťových ploch z dané lokality (pozemku).

Odvodnění území

Dešťové vody z nově navržených komunikací (páteřní komunikace) budou svedeny do nové dešťové kanalizace. Nová dešťová kanalizace bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Nádražní. Před zaústěním do stávající jednotné stoky je možno navrhnout rezervní dešťovou zdrž v případě nemožnosti realizovat některé dílčí retenční na komunikacích (návrh konceptu ÚS před posouzením Generelem odvodnění). V rámci přípravy realizace dílčích retenčních nádrží bude na základě konkrétních geologických poměrů v lokalitě prověřena možnost zasakování dešťových vod.

Do této nové dešťové kanalizace bude napojena lokalita 3 a 4 s redukováným odtokem. Částečně bude napojena i lokalita 3 (nápojný bod dešťové kanalizace areálu).

Odtok dešťových vod dle výměr dílčích lokalit

Území 1

odtok dešťových vod do ulice Svat. Čecha

- plocha 0,5869 ha

- regulovaný návrhový odtok – 5,9 l/s

Území 2

odtok dešťových vod do ulice Svat. Čecha

- plocha 7,9581 ha

- regulovaný návrhový odtok – 79,6 l/s

Celkový odtok do ulice Svat. Čecha – 85,5 l/s

Území 3

odtok dešťových vod do ulice Nádražní

- plocha 1,2326 ha

- regulovaný návrhový odtok 12,3 l/s

Území 4

odtok dešťových vod do ulice Nádražní

- plocha 0,7363 ha

- regulovaný návrhový odtok 7,4 l/s

Území 5

odtok dešťových vod do ulice Nádražní

- plocha 0,5981 ha

- regulovaný návrhový odtok 6,0 l/s

Celkový odtok do ulice Nádražní - 25,7 l/s

SCHEMA BILANČNÍCH ÚZEMÍ PRO ODTOK DEŠŤOVÝCH VOD



Navržené řešení odvodnění dle konceptu Územní studie bylo předloženo k posouzení zpracovateli Generelu odvodnění města Hustopeče - AQUA PROCON s.r.o..

Územní studie – Hustopeče S7, Posouzení stávajícího stokového systému, Ing. Jaromír Štosek, 05/2016

Závěr

Množství dešťových vod, které bylo specifikováno zadáním, nezpůsobí za předpokladu dodržení podmínky velikosti limitního odtoku dešťových vod (10 l/sha) stávající stokové síti (resp. především ul. Nádražní) vážnější problém. Stávající stoková síť navýšení dešťových, splaškových vod z rozvojové plochy S7 bezpečně převede.

Pro řešení odvodnění rozvojové plochy S7 je nezbytné být v souladu se zásadami odvodnění stanovenými generelem odvodnění pro město Hustopeče (GOM) (r.2010). Dle GOM se jedná o následující:

Zásady řešení odkanalizování území:

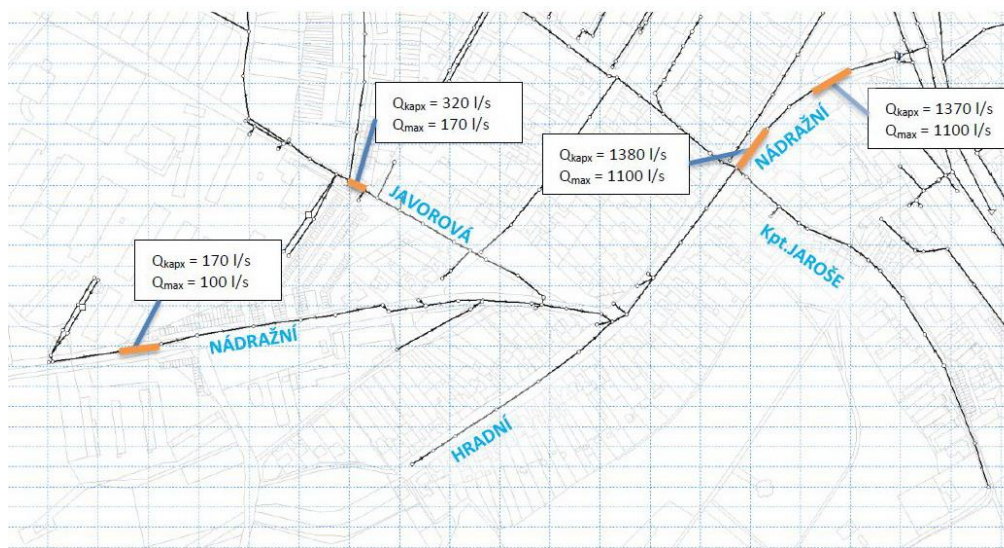
- Oddílný systém odkanalizování
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha

Zásady řešení dešťových vod:

- Dešťové vody přednostně povrchově zasakovány
- Dešťové vody likvidovány dle geologických poměrů
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrže – povrchové, podzemní

Zhotovitel upozorňuje na skutečnost, že pro rozvojovou plochu (plocha cca 20 ha) nacházející se jižně od řešené plochy „S7“ musí platit v maximální možné míře shodná pravidla tj. zásady řešení odkanalizování území a zásady řešení dešťových vod, jako v případě posuzované rozvojové plochy S7.

Z podané dokumentace pro územní rozhodnutí je patrné, že je navrhováno přímé napojení odpadní (dešťové) vody (z jižní lokality) na stávající stoku v ulici Nádražní. Za předpokladu tohoto přímého napojení rozvojové plochy o velikosti více jak 20 ha, dojde k extrémnímu přetížení stávajícího stokového systému v dolní části ulice Nádražní. Dokumentace DUR předpokládá návrhový průtok 952,71 l/s, který by měl být zaústěn do stávající stoky v ulici Nádražní. Vzhledem ke skutečnosti, že v úsecích stoky v prostoru křižovatky ulic Nádražní - kpt. Jaroše a Nádražní – Bratislavská, je v „nejúžším“ místě dle zpracovaného posouzení volná kapacita max 270 l/s ($Q_{kap} - Q_{max}$) viz. obrázek 9, bude stávající stoka po zaústění (952,71 l/s) přetížena. Přetížení stávající stoky v ulici Nádražní bude mít negativní dopad na zaústěné stoky resp. okolní nemovitosti.



Obrázek 9 Situace stokové sítě s vyznačením výpočetních úseků s minimálním rozdílem (Q_{kap}) a (Q_{max}).

Zhotovitel si dovoluje upozornit na následující skutečnosti:

- Hydraulické posouzení nezahmjuje změny v území způsobené rozvojem a údržbou města v období let 2010 resp. 2009 až po současnost,
- Hydraulické posouzení nezohledňuje změny stokového systému, realizované od roku 2010 resp. 2009 do současnosti,
- Množství extravilánových vod natékající na stokový systém města není podrobně specifikováno,
- Rozvojová plocha (umístěná jižně od posuzované plochy „S7“) nebyla předmětem zadání resp. podrobného posouzení.

V rámci pracovní schůzky ze dne 28.4.2016 konané v prostorech MěÚ Hustopeče k tématu „odvodnění rozvojové plochy S7“, byla zúčastněnými učiněna dohoda, v tom smyslu, že v současné době je vhodné upřednostnit urbanistické práce v jednotlivých rozvojových a rezervních plochách. Obdržené výsledkem budou po odsouhlasení zastupitelstvem města, sloužit jako vstupní parametry pro následné posouzení dopadu rozvojových a rezervních ploch na stávající stokový systém.

Ve věcech plánování investičních akcí týkajících se napojení resp. nakládání s odpadní vodou z rozvojových a rezervních ploch, vyčkat závěrů zpracovávaného projektu aktualizace generelu odvodnění města Hustopeče.

Zhotovitel dokončil zpracování posouzení stávající stoky v ulici Nádražní, za předpokladu napojení pouze a jen plochy RP S7.

Jakmile budou k dispozici „městem“ odsouhlasené vstupní urbanistické informace k ostatním rozvojovým a rezervním plochám v povodí uliční stoky (ul. Nádražní), zhotovitel zpracuje finální posouzení.

Zásobování plynem

V řešené ploše se nacházejí stávající středotlaký plynovod v ulicích Nádražní a Javorová. Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových středotlakých plynovodů.

Nově navržený středotlaký plynovod bude vybudován z trub PE100, PE90 – 110x100. Plynovodní řad bude vybudován a napojen na stávající STL. Plynovodní potrubí bude uloženo do prostoru komunikací v souběhu s kanalizací a vodovodem. Krytí plynovodu bude min. 1,0 m. Konce potrubí budou opatřeny odvězdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti.

Navržené vedení plynovodu v nové veřejné páteřní komunikaci dává předpoklady pro napojení nových rezidenčních ploch navrhovaných územním plánem nad řešenou plochou.

Ochranné pásmo dle 458/200 Sb. je u STL a NTL plynovodních rozvodů v zástavbě 1m od vnějšího kraje potrubí.

V řešené ploše je navržen systém vytápění převážně zemním plynem.

Nežádoucí je výstavba velkého počtu malých zdrojů malých výkonů s nízkými komíny. Ty zhoršují emisní zatížení okolního území více, než centrální zdroj s jedním vysokým komínem.

Bilance spotřeby plynu

Bilanční plocha	Počet zaměstnanců	potřeba plynu na topení a TUV [m ³ /hod]
01 administrativa, obchod, služby	50	220KW = 26,25m ³ /hod
02 výroba a skladování - přestavba	380	3300KW = 399,03m ³ /hod
03 výroba a skladování	80	695KW = 82,97m ³ /hod
04 výroba a skladování	32	280KW = 33,41m ³ /hod
		541,66 m³/hod

Zásobování elektrickou energií

Nadřazená soustava VVN

Na okraji k.ú. Hustopeče je situována rozvodna 110/22 kV Hustopeče a napájecí vedení 110 kV (V 529,V530). Vedení 400 a 220 kV se v řešené ploše nenachází a plocha není dotčena ochrannými pásmy těchto vedení.

Síť vysokého napětí (VN)

Obec Hustopeče je zásobována elektrickou energií z rozvodny Hustopeče volným vedením VN 388 a VN 357. Řešeným územím prochází holé volné kmenové vedení VN388 , vodiče 95 AIFe.

Z podpěrného bodu č.38 odbočuje krátká volná přípojka 35 AIFe k odběratelské TS ZD. Z betonového odbočného stožáru č.40 odbočuje volná holá odbočka Hustopeče Střední, průřez vodičů 35 AIfe. Odbočka Hustopeče Střední procházející podél komunikace a přetíná řešené území. Z podpěrného bodu č.3 je napojena volná přípojka 16 AIFe, která přechází do dvojitého kabelového vedení, které je zaústěno do odběratelské zděné transformační stanice RECOM. Přípojka a TS jsou v majetku odběratele. Odbočka Hustopeče Střední dále pokračuje podél areálu bývalého ZD souběžně s ul. Krátká, vodiče 42/7 AIFe. Tato část odbočky je ukončena na betonovém odbočném stožáru č. 9 odbočky Střední poblíž ulice Javorová, před úsekovým odpínačem k distribuční TS Javorová. Z této TS je vyveden pomocný propoj NN do výrobního areálu. Odbočka Hustopeče Střední pokračuje jako volné vedení mezi ulicemi Na výsluní a Javorová a u PD č.12 přechází do kabelu.

Řešená plocha je dotčena volným vedením VN a jeho ochranným pásmem dle Energetického zákona č.458/2000 Sb ..

Přeložka volného VN

Kmenové vedení VN 388 bude na základě požadavku majitele vedení firmy EON přeloženo mimo dotčené území jako volné vedení s holými vodiči o průřezu 120 AIFe. Trasa vedení je navržena tak, aby nebránila dalšímu rozvoji města Hustopeče.

Odbočka Hustopeče Střední z VN 388 bude přeložena do kabelu VN,v úseku od kmenového vedení až po podpěrný bod č.9 ul. Javorová. Navržený typ kabelu bude 3x 240 A2XS(F)2Y nebo obdobný typ dle požadavku EON. Stávající sloupová TS ZD, včetně její krátké přípojky, budou přepojeny na přeložené volné kmenové vedení VN 388.

Odběratelská zděná TS městského typu RECOM je v cizím majetku, včetně přívodních polí rozvaděče VN. Přeložkou volné odbočky Střední ztratí tato TS napojení ze sítě VN. Aby bylo možno tuto stanici vřadit do kabelové sítě v majetku firmy EON, bude poblíž TS RECOM umístěna kiosková spínací stanice vybavená rozvaděčem VN se třemi poli a to dvě přívodní pro zapojení kabelové smyčky v majetku EON a propojovací kabel s TS RECOM v majetku odběratele. Přeložené úseky volného vedení budou zrušeny. Při uvolnění celého zástavbového území bude délka přeloženého volného kmenového vedení cca 550 m a délka trasy kabelového vedení VN cca 1,2 km.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do 31.12.1994 vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vzdálenosti 10m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně, činí 1m po obou stranách krajního kabelu, tj. u kabelu VN cca 2,5m.

Výkonová bilance

Výhledové zatížení výrobních areálů je stanoveno podle porovnání se zatížením obdobných lokalit a dle metodiky Zásad pro navrhování sítí PRE.

Výkonová bilance

Bilanční plocha	Typ zástavby	HPP m ²	Měrný soud příkon kW/ m ²	Koeficient soud.	P _{max_soud} (kW)
01	obchod, služby, adm.	4 264	0,08	0,8	273
02	výroba a skladování	41 769	0,04	0,8	1 336
03	výroba a skladování	8 050	0,04	0,8	258
04	výroba a skladování	3 374	0,04	0,8	108
	CELKEM				1 825

Stávající transformační stanice

Distribuční TS – nenapájí řešenou plochu

Pracovní označení	Název	Typ stanice	Typ. výkon /kVA/_
500327	Javorová	venkovní betonová dvousloupová	630

Odběratelské TS

Pracovní označení	Název	Typ stanice	Typ. výkon /kVA/_
500361	ZD	venkovní betonová dvousloupová	400
500344	RECOM	zděná městská	1 000

Zásobování elektrickou energií - návrh

Lokalita 01

V území jsou a nadále budou drobné nebytové odběry (například obchody, provozovny apod.). Lokalita bude napájena z distribuční TS Javorová, ze které budou vyvedeny kabely NN pro napájení tohoto území. Stávající sloupová TS Javorová bude výhledově nahrazena kioskovou TS z důvodů postupné kabelizace této části obce.

Lokalita 02

Stávající výrobní odběr napájený z TS RECOM bude dále zásobován elektrickou energií z této TS. Do TS je možno nainstalovat transformátor o výkonu 1000 kVA a má tedy dostatečnou rezervu pro předpokládaný rozvoj. Dále je možno zachovat stávající sloupovou TS ZD. Pro další rozvoj výrobních aktivit v lokalitě je navrženo vybudovat novou kioskovou odběratelskou, nebo distribuční TS napojenou kabelovou smyčkou z přeloženého kabelu VN. Typ stanice a potřebný instalovaný výkon bude možno stanovit až na základě požadavků odběratelů.

Lokalita 03 a 04

Pro napájení výrobních odběrů v těchto plochách bude vybudována nová kiosková odběratelská, nebo distribuční TS napojená kabelovou smyčkou z přeloženého kabelu VN. Typ stanice a potřebný instalovaný výkon bude možno stanovit až na základě požadavků odběratelů.

Síť NN

Pro napájení komerčních odběrů, které nebudou napojeny z vlastní odběratelské TS, budou z nejbližší distribuční TS vyvedeny kabelové přípojky NN. Typ a průřez kabelu NN budou stanoveny dle požadovaného příkonu.

Nepředpokládá se napojení na distribuční síť NN.

Napěťová soustava: 3 PEN, AC, 50Hz, 400/230V/TN-C
Ochrana před úrazem el. proudem: dle ČSN 33 2000-4-41
Vnější vlivy dle ČSN 33 2000-3 a ČSN 33 2000-5-51

Ukládání kabelů do země dle ČSN 33 2000 5-52. Křížení a souběhy s inženýrskými sítěmi dle ČSN 73 60 05.

Kabely budou ukládány do výkopů s pískovým ložem v hloubkách dle ČSN 33 2000 5-52 . Pod komunikacemi a ve vjezdech budou kabely uloženy do chrániček.

Podmínky realizace nových elektrorozvodných sítí a přeložky stávajícího vedení VN

Přeložení volných vedení VN je podmíněno uzavřením smlouvy o přeložce mezi majitelem a provozovatelem DS (E.ON) a žadatelem - dle zákona 458/2000 Sb.. V souladu s prováděcí vyhláškou č.51/2006 Sb.

E.ON zajistí přeložku volného vedení, volného vedení do kabelu a spínací stanice včetně prováděcí PD a projednání. Po provedení realizace zůstává nové přeložené energetické zařízení v majetku E.ON. a.s.

Zajištění navýšení stávajícího rezervovaného příkonu, nebo nově požadovaného rezervovaného příkonu zajistí E.ON na základě „Smlouvy o připojení“ uzavřené mezi E.ON a odběratelem. Odběratel si na základě ekonomické rozvahy zvolí charakter odběru tj. zda bude velkoodběratel s vlastní odběratelskou TS, nebo zda bude maloodběratel napojený z distribuční trafostanice E.ON. V případě VO zajistí E.ON na základě smlouvy o připojení v kabelové síti VN vybudování kabelové smyčky a dodá rozvaděč VN do odběratelské TS. U nebytových maloodběrů zajistí E.ON místo napojení (např. vybudováním nové distribuční TS) a dle podmínek území vybuduje i do místa odběru kabely NN, nebo v případě, že bude distribuční TS umístěna na hranici napájeného areálu si přípojku NN vybuduje odběratel a bude v jeho majetku.

Spoje

Sítě elektronických komunikací

Od severu vede přes řešenou plochu trasa optického kabelu firmy TeliaSonera International Carrier Czech republik a.s. Navrhovaná zástavba do této trasy nezasahuje. Koncept územní studie stabilizuje vedení této trasy na pozemcích komunikací a prostranství místního významu, s výjimkou krátkého úseku vedoucího po pozemcích areálu lehké výroby. Navržena je optimalizace možného budoucího přímého vedení trasy.

K okraji řešené plochy vede po ulicích Na Výsluní a Javorová stávající trasa optického kabelu firmy itself s.r.o. Navrhovaná využití území do této trasy nezasahuje. Do stejného prostoru v dotyku s řešenou lokalitou jsou v ulici Svat. Čecha vedeny stávající kabely firmy Telefonica O2. Stávající kabely O2 jsou též vedeny v ulici Nádražní.

Územní studie definuje na těchto stávajících sítích dva možné nápojně body pro rozšíření přístupové sítě O2 a kabelové televize. Nové kabelové trasy budou vedeny na pozemcích komunikací a prostranství místního významu kolem navrhovaných komunikací. Realizace nových tras vyplyne z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

Radiokomunikace

V řešené ploše se nachází dva elektrokomunikační vysílače.

Řešenou plochou neprochází žádný stávající radioreleový spoj.

Elektronické komunikační zařízení MO ČR včetně ochranného pásma

Do území v rozsahu působnosti města Hustopeče zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – trasa mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Vymezené limity využití území

Ochrana územních zájmů Ministerstva obrany ČR

Na celém území v rozsahu působnosti města Hustopeče lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba a rekonstrukce VVN a VN
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem

Letecká stavba včetně ochranných pásem - OP přehledových systémů

V sektoru na území v rozsahu působnosti města Hustopeče (sektor C) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území sektoru C může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Elektronické komunikační zařízení MO ČR včetně ochranného pásma

Do území v rozsahu působnosti města Hustopeče zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – trasa mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Venkovní vedení VN

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do 31.12.1994 vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vzdálenosti 10m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23m.

Územní studie navrhuje přeložku vedení VN do kabelu. Po realizace toho záměru nebude řešená plocha a zástavba dotčena ochranným pásmem venkovního vedení VN.

Ochranná pásma sítí veřejné infrastruktury, která budou v řešené ploše umístována, budou vycházet z platné legislativy.

Vymezené hodnoty v území

Řešená plocha je oblastí s výskytem archeologických nálezů (archeologická naleziště III. kategorie), proto platí pro stavby omezení podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., památkový zákon.

Návrh stavebních celků - etapizace

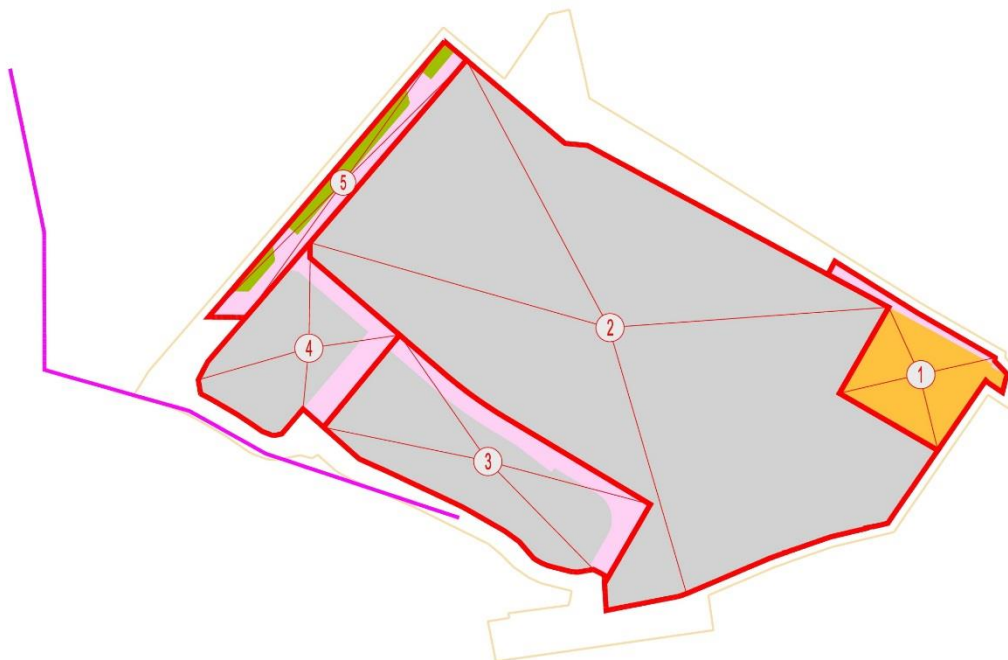
Stavební celky

Studie navrhuje pro potřeby realizace řešené plochy stavební celky. Pro stavební celky jsou územní studií definovány pozemky nezbytné pro realizaci podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury.

Nad rámec řešené plochy je definována potřebná podmiňující investice technické infrastruktury (přeložka kmenového vzdušného vedení VN) pro zajištění výstavby nových objektů v navrhovaných plochách lehké výroby.

Stavební celky vymezené územní studií

- 1 – Občanská vybavenost
- 2 – Přestavba stávajícího areálu družstva
- 3 – Výstavba ve spodní části nové výrobní zóny
- 4 – Výstavba v horní části nové výrobní zóny
- 5 – Dopravní napojení nové obytné městské čtvrti



Etapizace

Územní studie předpokládá postupnou realizaci výstavby v řešené ploše v následujících etapách.

0. Etapa

Jako nezávislou etapu, s možností zahájení výstavby po Změně územního plánu, je realizace stavebního celku 1. Součástí této etapy je návrh na nové dopravní napojení ulice Svat. Čech s ulicí Na výsluní.

1. Etapa

Po Změně územního plánu je možno zahájit realizaci stavebního celku 2.

Podmínkou by mělo být zpracování „Generelu rozvoje areálu“. Tento generel musí definovat podmínky rekonstrukce stávajících objektů a podmínky pro výstavbu objektů nových. Dále musí navrhnout systém a podmínky pro vnitřní obsluhu objektů a manipulačních ploch. Součástí tohoto generelu musí být také systém napojení jednotlivých objektů na média vnitřní technické infrastruktury. Vnitřní systémy musí respektovat podmínky vnějších systémů definovaných územní studií.

2. Etapa

Tato etapa předpokládá výstavbu stavebního celku **3 a 4**. A to postupnou logickou výstavbou od dopravního napojení na krajskou silnici.

Pro zahájení výstavby těchto stavebních celků je nutná realizace nového veřejného dopravního koridoru, včetně realizace komplexní technické infrastruktury.

Z hlediska „uvolnění“ území od limitu vyvolaného stávajícím vzdušným vedením VN je pro 2. etapu nutno vybudovat přeložku vzdušného kmenového vedení VN.

3. Etapa

Za poslední etapizaci výstavby lze předpokládat realizaci stavebního celku **5**.

Poslední etapa výstavby v řešené ploše představuje přípravu na další rozvoj města v navazujících plochách. Jedná se o komunikace, která napojí nové rezidenční rozvojové plochy v západní části města. Tyto komunikace bude doprovázet izolační pás městské zeleně.

Základní urbanisticko-ekonomické bilance

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

- celková bilance plošného využití,
- celková bilance kapacitního zatížení.

Celková bilance plošného využití

Jedná se o celkovou bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

Funkční využití řešené plochy	kód funkčního typu	rozloha (m ²)	(%)
pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	5 869	
pozemky občanského vybavení - celkem	O	5 869	4,5%
pozemky výroby a skladování - lehká výroba - návrh	P-V	99 229	
pozemky výroby a skladování - lehká výroba - celkem	P	99 229	76,3%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	3 051	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	13 539	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem	A	16 534	12,7%
pozemky městské zeleně - zeleň pobytová - návrh	Z-O	4 767	
pozemky městské zeleně - zeleň izolační - návrh	Z-I	3 622	
pozemky městské zeleně - celkem	Z	8 389	6,5%
CELKEM – stav + návrh		130 077	100,0%

Bilanční schéma využití pozemků



Celková bilance kapacitního zatížení

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešené plochy. Východiskem pro kapacitní zatížení jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání.

Základní vazba mezi grafickou částí dokumentace a tabulkami bilancí je dána identifikátorem pozemku (vymezených pozemků s jednotnou funkční charakteristikou).

Bilance kapacitního zatížení lehké výroby (výroba a skladování) vychází z těchto předpokladů

Bilanční plocha P-V - 02

Zastavěná plocha hlavními objekty	patrové objekty (administrativa,...) - 25%
	halové objekty - 75 %

Bilanční plocha P-V – 03, 04

Zastavěná plocha hlavními objekty	patrové objekty (administrativa,...) - 65%
	halové objekty - 35 %

Bilance kapacitního zatížení dopravy v klidu vychází z těchto předpokladů

Počet požadovaných odstavných a parkovacích stání bude stanoven dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,5 (koef. 1,0) a sídelní útvar do 50 000 obyvatel (koef. 1,0).

Bilanční celek	identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
			kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku m ²	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku	počet bytů	počet obyvatel	počet návštěvníků	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
01	001	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	5 869	0,4	2 350	3	7 050			100	50		37
02	002	pozemky výroby a skladování - lehká výroba - návrh	P-V	49 960	0,5	24 980	3 - 1*	40 325				240		
	003	pozemky výroby a skladování - lehká výroba - návrh	P-V	29 629	0,5	14 815	2 - 1*	24 080				140		
03	004	pozemky výroby a skladování - lehká výroba - návrh	P-V	12 285	0,4	4 915	2 - 1*	9 830				80		
04	005	pozemky výroby a skladování - lehká výroba - návrh	P-V	7 363	0,4	2 945	1 - 1*	3 928				32		
		CELKEM		105 098							100	542		

* halová stavba

6. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Grafické podklady

- Katastrální mapa (ČZÚK 2016 - *.dgn)
- Ortofotomapa (Geodis 2012 - *.tif)
- Mapa řešeného území s výškopisem v m. 1:5000 - (GEODIS *.dgn)

Územně plánovací dokumentace

- Územní plán Hustopeče
Účinný od 05.11.2013
- Územní plán Hustopeče – Změna č.1
Návrh pro veřejné projednání, květen 2016

Územně plánovací podklady

- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Hustopeče
Úplná aktualizace, 2014, doplněná aktualizace 2015

Ostatní podklady

- Urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“
Vítězný návrh, 2014
- General Hustopeče – Břeclavsko – rekonstrukce vodohospodářské infrastruktury v povodí Dyje
2010
- Územní studie – Hustopeče S7 – Posouzení stávajícího stokového systému (AQUA PROCON s.r.o.)
05/2016