

# ÚZEMNÍ STUDIE – HUSTOPEČE S6



DATUM:  
Květen 2019

OBJEDNATEL:  
Město Hustopeče

POŘIZOVATEL:  
Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování

ZHOTOVITEL:  
ATELIER TECL s.r.o



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU .....	4
2. CÍLE A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	5
3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	5
4. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU .....	6
4.1. Stávající využití území .....	6
4.2. Širší vztahy .....	6
4.3. Vlastnické vztahy .....	7
4.4. Hodnoty v území .....	7
4.5. Limity využití území .....	7
4.6. Územní plán Hustopeče .....	9
4.7. Budoucí rozvoj území .....	10
4.8. Problémy v území .....	10
5. KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ .....	11
5.1. Urbanistická koncepce, podmínky pro zástavbu .....	11
6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	14
6.1. Veřejná prostranství .....	14
6.2. Občanská vybavenost .....	15
6.3. Dopravní infrastruktura .....	15
6.4. Technická infrastruktura .....	18
6.5. Limity využití území .....	18
7. URBANISTICKÁ EKONOMIE .....	26
8. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY .....	27
9. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ .....	28
10. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ .....	28
10.1. Splnění požadavků zadání ÚS .....	28
10.2. Řešení problémů v území .....	29
10.3. Připomínky k řešení ÚS v rámci konzultací při jejím zpracování .....	29
11. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ .....	30

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

### ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU (PRŮZKUMY A ROZBORY):

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
A1	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA PODKLADU ÚP HUSTOPEČE	
- A1.1	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA PODKLADU ÚP HUSTOPEČE	1 : 5 000
- A1.2	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA PODKLADU ÚP HUSTOPEČE	1 : 5 000
A2	VLASTNICKÉ VZTAHY	1 : 2 000
A3	PROBLÉMOVÝ VÝKRES	1 : 2 000

### NÁVRH (PROVĚŘOVANÁ VARIANTA):

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
1	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000
2	URBANISTICKÁ KONCEPCE	1 : 1 000
3	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1 : 1 000
4	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - TECHNICKÉ SÍTĚ	1 : 1000
5	URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ KOMPOZICE	
- 5.1	IDEOVÁ MOŽNOST VYUŽITÍ ÚZEMÍ	1 : 1000
- 5.2 A	ETAPA A - SITUACE, ŘEZY, PROSTOROVÉ NÁHLEDY	1 : 750
- 5.2 B	ETAPA B - SITUACE, ŘEZY, PROSTOROVÉ NÁHLEDY	1 : 750
- 5.2 C	ETAPA C - SITUACE, ŘEZY, PROSTOROVÉ NÁHLEDY	1 : 750
- 5.2 H	ETAPA H - SITUACE, REFERENCE, PROSTOROVÉ NÁHLEDY	1 : 750

### PŘÍLOHY:

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
P1	BILANCE	-
P2	SOUTISK NÁVRHU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	1 : 1 000
P3	SOUTISK NÁVRHU S VLASTNICKÝMI VZTAHY	1 : 1 000

# 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU

Název: **ÚZEMNÍ STUDIE – HUSTOPEČE S6**

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

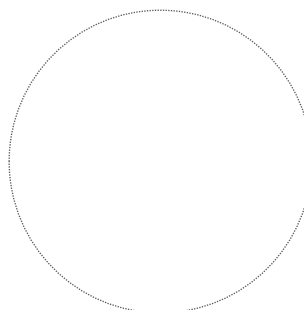
Pořizovatel: **Městský úřad Hustopeče**  
Odbor územního plánování  
Dukelské nám. 2/2  
693 17 Hustopeče

Zhotovitel: **ATELIER TECL s.r.o.**  
Strž 554/1, Štýřice, 639 00 Brno  
Architekt: Zodpovědný projektant  
Ing. arch. Lukáš Tecl, *autorizace u České komory architektů č. 3649*  
Tel. (+420) 777 267 797, E: [tecl@ateliertecl.cz](mailto:tecl@ateliertecl.cz)  
Tel. (+420) 544 212 348, E: [atelier@ateliertecl.cz](mailto:atelier@ateliertecl.cz)

**Spolupráce:**

Ing. arch. Jana Liptáková (ATELIER TECL)  
Ing. arch. Šárka Dvořáková (ATELIER TECL)  
Ing. arch. Pavel Šemora

*Otisk autorizačního razítka a podpis:*



Další spolupráce:  
Dopravní řešení: Ing. Jiří Hrnčíř  
Vodovod, kanalizace: Ing. Filip Haška  
Požární ochrana: Ing. Ladislav Huf

## 2. CÍLE A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ

Územní plán Hustopeče, v úplném znění po změně č. 2, stanovil jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 SZ, pořízení územní studie s označením „S6“.

Územní studie – Hustopeče S6 má za úkol posoudit a prověřit území navržené v rámci návrhové plochy smíšené obytné venkovské, bydlení v rodinných domech, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu a navrhnout detailnější podmínky plošného a prostorového využití této lokality novou zástavbou.

Územní studie – Hustopeče S6 prověří a navrhne dopravní obslužnost řešené plochy, napojení na stávající dopravní skelet, řešení nových místních a účelových komunikací, vymezení veřejných prostranství ve smyslu §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

Územní studie – Hustopeče S6 také prověří a navrhne technickou obslužnost řešené plochy, její napojení na inženýrské sítě s možnostmi jejího odkanalizování, zásobování vodou, plynem a elektrickou energií.

## 3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie – Hustopeče S6 řeší zejména území vymezené pro územní studii dle Územního plánu Hustopeče. P48, P32, Z26, Z64 a Z3 a nezbytné přesahy do okolního území. Jde o exponovanou jihozápadní část města Hustopeče, směr Šakvice. Lokalita se nachází v jižní části od ulice Nádražní při ulici Habánská a následně v jižní části od ulice Hradní (pod Homolím kopcem). Velikost řešeného území je cca 4,9ha.

V rámci širších vazeb na okolí je nutné se zabývat větším územím než je hranice Územní studie – Hustopeče S6 a to z důvodu potřeb napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zvýšení atraktivity území stávajících vizuálně nepříznivých ploch a objektů (hranice dotčeného území).

V severozápadní části se jedná o poměrně rovinné území, a to od ulice Nádražní po ulici Hradní. Území začíná mít stoupající tendenci v jihovýchodní části, jeho dominantu tvoří Homolí kopec (218 m.n.m.)

*Obr. Výřez z Google maps s vymezením řešené lokality:*



## 4. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

### 4.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V řešené lokalitě se nachází nevyužívané a vizuálně nepříznivé objekty původního areálu JZD, dopravní stavby lineárních garáží využívané pro parkování, dále zemědělské pozemky.

### 4.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Jihovýchodně od ulice Nádražní se nachází občanská vybavenost, a to stávající finanční a katastrální úřad a podél ulice Kovokom Šrot, který je součástí řešeného dotčeného území. Na jihozápadě se nacházejí stávající garáže a zastaralý areál bývalého JZD v ÚP vymezené přestavbovou plochou DS (dopravní infrastruktura) a plochou OK (občanské vybavení). Za touto lokalitou jižním směrem jsou zemědělské pozemky vymezené v ÚP jako návrhové plochy SV (smíšená obytná venkovská plocha) a plochy BI (bydlení v rodinných domech). Tyto funkční plochy obklopují návrhovou plochu PV (veřejné prostranství) kulturní památku Homolí kopec, která je součástí řešení. Hradiště Homolí kopec - Doklad feudálního sídla - hrádku v podobě motte s technickým zpevněním terénu pro potřeby stavby je hodnotnou archeologickou památkou ze středověkých dějin Hustopeče. Kulturní památka je zapsaná do státního seznamu r. 1988.

*Obr. pohled z křižovatky ulice Nádražní a ulice Habánská*



*Obr. pohled z ulice Habánská směrem k Homolímu kopci*



*Obr. pohled z ulice Habánská směrem ke stávajícím objektům*



### **4.3. VLASTNICKÉ VZTAHY**

Z výkresu A2. VLASTNICKÉ VZTAHY je patrné, že pozemky v řešeném území jsou z poloviny v soukromém vlastnictví a z poloviny patří Městu Hustopeče, a to především páteřní komunikace ulice Habánská s ulicí Hradní, Homolí kopec a větší část plochy určené pro občanskou vybavenost. Pozemky v soukromém vlastnictví jsou především ty, které spadají do řešených ploch určených k bydlení.

### **4.4. HODNOTY ÚZEMÍ**

Hradiště Homolí kopec - Doklad feudálního sídla - hrádku v podobě motte s technickým zpevněním terénu pro potřeby stavby je hodnotnou archeologickou památkou ze středověkých dějin Hustopečí. Nemovitá kulturní památka číslo ÚSKP 19076/7-7079, katalogové číslo 1000129816.

Lokalitou prochází účelová komunikace Habánská a Hradní, která zajišťuje průchodnost územím a jeho obsluhu.

### **4.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Plocha je oblastí s výskytem archeologických nálezů, proto platí pro stavby omezení podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., památkový zákon.

Kulturní památka - Hradiště Homolí kopec

#### **4.5.1. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Kolem jižní a západní hranice řešeného území prochází stávající nadzemní vedení elektrické sítě VN s ochranným pásmem 7 m na každou stranu od krajního vodiče a podél ulice Habánská je stávající vedení elektrické sítě NN v severní části a VN v jižní části. Radioreléové trasy vedoucí napříč územím vymezují ochranná pásma radioreléových paprsků v úsecích jejich tras, kde spodní hrana ochranného pásma je ve výšce do 50 m nad terénem. Stávající plynovod STL, jednotná kanalizace, vodovod a elektrické nadzemní vedení NN jsou umístěny podél ulice Hradní a ulice Nádražní.

#### **4.5.2. EROZE A DEŠŤOVÉ VODY**

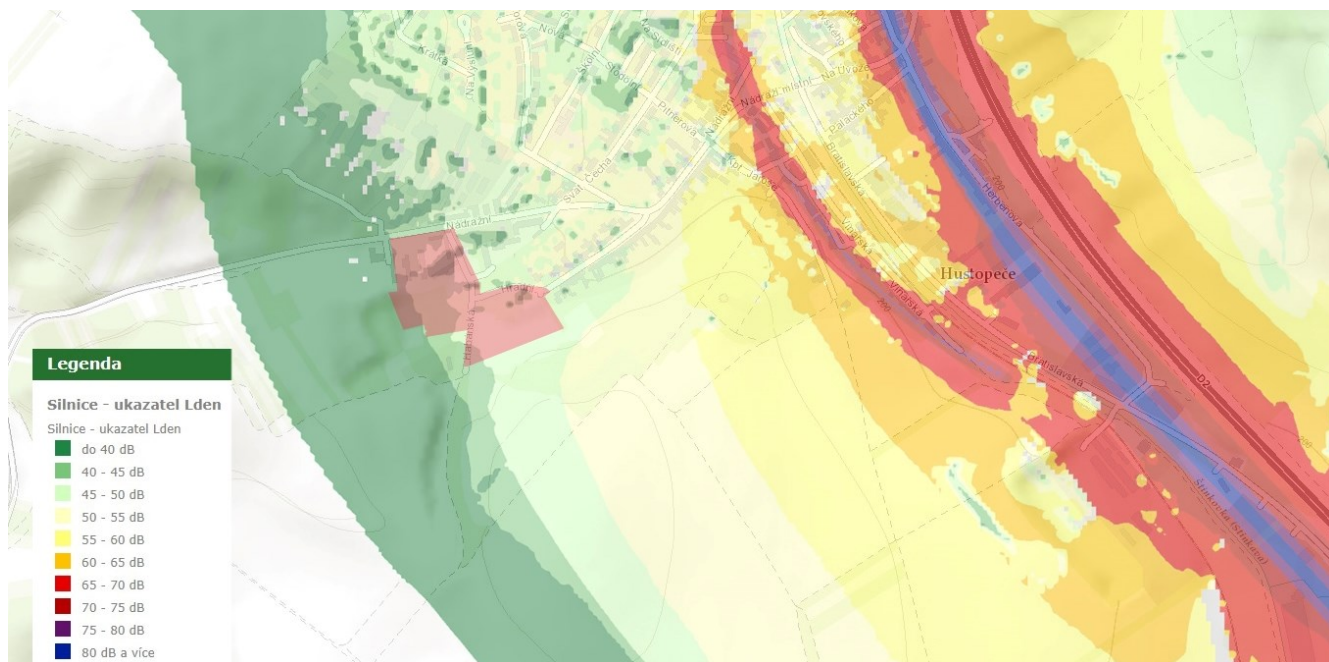
Na výkresu A3. PROBLÉMOVÝ VÝKRES jsou zobrazeny plochy, které jsou zasaženy mírnou nebo silnou erozí půdy. Směry odtoků dešťových vod po spádnících naznačují problém s přívalovými dešti, které směřují do řešené lokality a mohou splavovat ornici na budoucí stavební pozemky.

Viz. výkres A3. PROBLÉMOVÝ VÝKRES

### 4.5.3. HLUKOVÁ ZÁTĚŽ NA ÚZEMÍ

Dle denní hlukové mapy z roku 2012 se řešená plocha, východně od ulice Habánská, nachází v pásmu 45-50 dB, řešená plocha vlevo od ulice Habánská v pásmu 40-45 dB hluku ze silniční dopravy, nejzápadnější část území do 40 dB (dálnice D2).

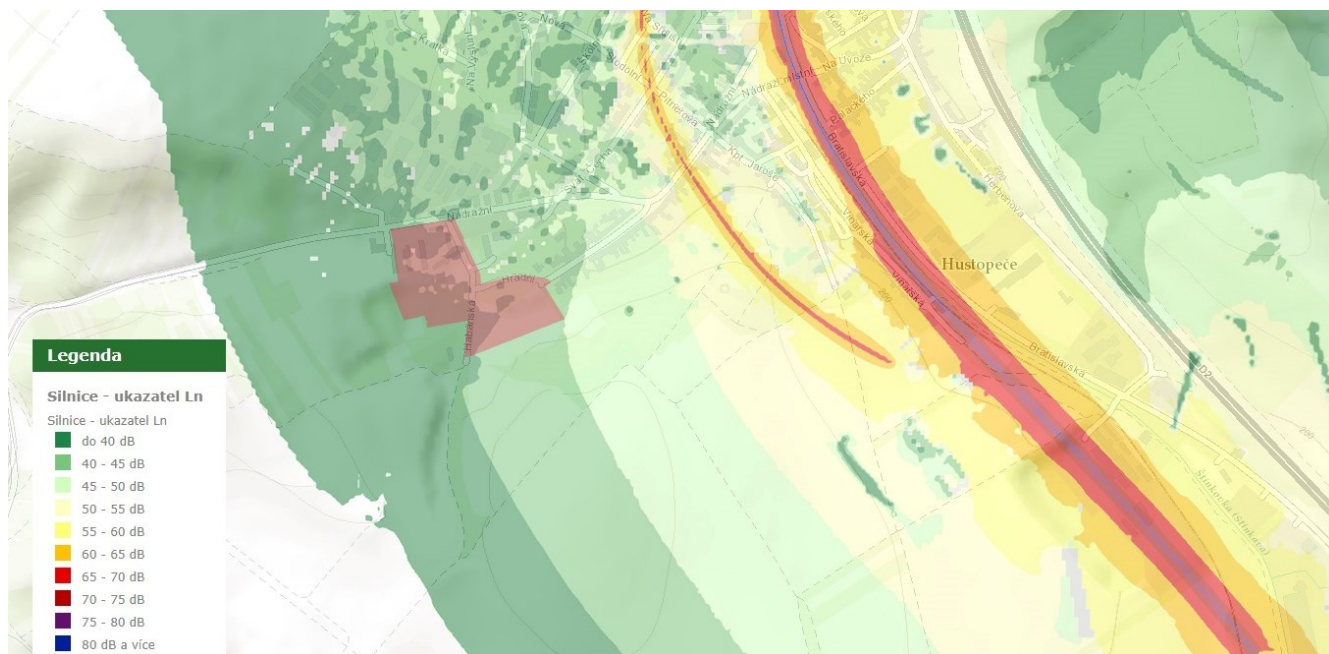
Obr. Denní hluková mapa jižní části Hustopeče



Pro chráněné prostory je přípustná hluková zátěž z existující dopravy v denních hodinách do 60 dB.

Dle noční hlukové mapy z roku 2012 se řešená plocha východně od ulice Habánská, nachází v pásmu 40-45 dB a řešená plocha vlevo od ulice Habánská v pásmu do 40 dB hluku ze silniční dopravy (dálnice D2).

Obr. Noční hluková mapa jižní části Hustopeče



Pro chráněné prostory je přípustná hluková zátěž z existující dopravy v nočních hodinách do 50 dB.



## 4.6. ÚZEMNÍ PLÁN HUSTOPEČE

### ***P48/DS – plocha dopravní infrastruktura – silniční, plocha přestavbová***

Další požadavky: navrhnout vhodné urbanisticko – architektonické řešení plochy se stávajícím parkovištěm a garážemi, vzhledem k silnici II. třídy i k ploše P32/OK.

### ***P32/OK – plocha občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - plocha přestavbová***

Hlavní využití: komerční občanské vybavení s vysokými 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.), plochy parkovacích stání, veřejná prostranství a zeleň.

### ***Z26/SV – smíšená obytná venkovská plocha - plocha návrhová***

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech s užitkovým využitím zahrad ve spojení se zemědělskou činností a službami. Přípustné využití: stavby pro bydlení v rodinných domech, stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu, stavby související občanské vybavenosti sloužící pro ubytování, služby a prodej do 200 m<sup>2</sup> prodejní/komerční plochy, stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy, 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, stavby rodinné rekreace, 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. Využití plochy Z26/SV je možné, pokud jejím využitím nevzniknou nároky na omezení provozu na navazující silnici II. třídy. Podmínky prostorového uspořádání: podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví, intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4.

Další požadavky ze zadání územní studie: Pozemky pro stavbu rodinných domů s možnými užitkovými zahradami a doplňkovými objekty o rozloze cca 500–1000 m<sup>2</sup>, v počtu cca 15–20 staveb. Navrhnout charakter a strukturu zástavby, maximální a minimální výšky objektů, základní typy rodinných domů, tvary a orientace střech k uličním prostorům a jejich umístění na stavebních pozemcích, oplocení, místa pro sběr komunálního odpadu, plochy veřejné zeleně atp.

### ***Z64/PV – plocha návrhová – veřejné prostranství – archeologická kulturní památka.***

V ploše je požadován koeficient zeleně 0,9 na ploše chráněné, jako nemovitá kulturní památka Homolí kopec je přípustné pouze trvalé zatravnění. Další požadavky ze zadání územní studie: navrhnout vhodné urbanisticko – architektonické řešení plochy s vhodným zapojením do prostoru města.

### ***Z3/BI – plocha návrhová – 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 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. Podmínky prostorového uspořádání: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví, intenzita využití pozemků – koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4.

Další požadavky ze zadání územní studie: navrhnout prostorové a funkční uspořádání plochy s přihlédnutím k majetkoprávním vztahům k pozemkům v uvedené ploše. Pozemky pro stavbu rodinných domů navrhnout o rozloze cca 400 - 1000 m<sup>2</sup>, v počtu cca 15 - 20 staveb. Navrhnout charakter a strukturu zástavby, maximální a minimální výšky objektů, základní typy rodinných domů tvary a orientace střech k uličním prostorům a jejich umístění na stavebních pozemcích, oplocení, místa pro sběr komunálního odpadu, plochy veřejné zeleně atp. Plocha je na okraji města, způsob zástavby by měl respektovat zásadu zástavby s plynulým přechodem do krajiny (nezastavěná část pozemku má být vždy otočena do krajiny).

#### **4.7. BUDOUCÍ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Územní plán v blízkosti řešeného území, severně, podél od ulice Nádražní, vymezuje přestavbovou plochu P17 – OV (OBČANSKÉ VYBAVENÍ), s navrženým hlavním využitím pro občanské vybavení (0,318 ha).

Severozápadně od řešeného území je územním plánem vymezená zastavitelná plocha Z45 – OM, se způsobem využití – komerční zařízení malá a střední (0,32 ha).

V blízkosti jižní hranice řešeného území je územním plánem vymezená plocha územních rezerv BI / R109 – NZ (PLOCHY ZEMĚDELSKÉ), se způsobem využití – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (7,871 ha).

U jihovýchodního rohu řešeného území je územním plánem vymezená další zastavitelná plocha Z2 – BI, se způsobem využití – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (0,157 ha).

#### **4.8. PROBLÉMY V ÚZEMÍ**

V rámci Územní studie budou řešeny tyto problémy identifikované v území:

(viz. výkres A3 – PROBLÉMOVÝ VÝKRES):

- ochrana nemovité kulturní památky plošně vymezené – Homolí kopec
- dopravní napojení ploch P32/OK a P48/DS na silnici II/420 – ulice Nádražní pouze prostřednictvím stávající místní komunikace – ulice Habánská přes stávající křižovatku (dle vyjádření odboru dopravy Krajský úřad Jihomoravského kraje ze dne 12.7.2017), tak aby co nejméně zatěžovalo a omezovalo její provoz
- ochrana hluku v přilehlých stavbách silnice II/420 – ulice Nádražní
- vizuálně nepříznivé objekty a plochy podél ulice Nádražní
- hrozba eroze zemědělské půdy a škody z přívalových dešťů
- omezení budoucí zástavby ochrannými pásmy venkovního vedení elektřiny VN
- omezení budoucí zástavby ochranného pásma venkovního vedení NN (ETAPA C)
- ochranné pásmo radioreléových tras

## 5. KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

### 5.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU

Územní studie – Hustopeče S6 vychází z platného Územního plánu Hustopeče, ve úplném znění po změny č. 2. Prověřuje a navrhuje možnosti využití území a podmínky pro umístění navržené prověřované zástavby.

Určuje funkční a prostorové uspořádání na jednotlivých plochách – zastavitelných nebo přestavbových v rámci hranice řešeného a dotčeného území.

Vymezuje veřejné prostranství, ve kterých kromě veřejné zeleně umísťuje také dopravní a technickou infrastrukturu. Prověřuje možnost připojení navrhované veřejné technické infrastruktury k nadřazeným systémům a jejich kapacity.

Výkres 2 – URBANISTICKÁ KONCEPCE – určuje veřejné prostranství včetně veřejné zeleně, veřejných komunikací, chodníků, zpevněných ploch a předpokládaných parkovacích stání. Dopravní situace a obslužnost území řeší nově navržená zastávka MHD na ulici Nádražní, kvůli docházkové vzdálenosti do 500 m.

V rámci uličních prostorů jsou vymezené plochy veřejné zeleně, které umožní zasakování dešťových vod umístěním průlehu nebo otevřených dešťových kanálů. Veřejná zeleň zlepšuje hygienické podmínky prostředí zachytáváním prachu a vytvářením stínu a taktéž umožňuje umístění dětských hřišť a pobytové zeleně.

Charakter prostorového uspořádání je určen stavební čarou a stavební hranicí, která vymezuje stavební část pozemku, kde lze umístit stavební objekty a plochy zahrad se soukromou zelení. Plochy zahrad umožní zasakování dešťových vod, a tak snižování rizika eroze půdy. V rámci zahrad jsou přípustné pouze doplňkové objekty se zastavěnou plochou do 25 m<sup>2</sup> a výškou do 5 m, ze kterých budou dešťové vody zasakovány přímo na pozemku a současně negativně neovlivní celkové hospodaření s dešťovými vodami.

Navržená parcelace v jednotlivých etapách ověřuje jednu z možných variant dělení pozemků, respektuje zadání. Prověřovaná varianta návrhu určuje maximální výšku zástavby, uvažované vstupy a vjezdy do objektů a na soukromé pozemky.

Funkční návrh objektů je v souladu a respektuje Územní plán města Hustopeče.

**ETAPA A:** viz. výkres A5.2A – ETAPA A – SITUACE, ŘEZY, PROSTOROVÉ NÁHLEDY

#### - Z26/SV (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ)

V zastavitelné ploše Z26 je navržená liniová zástavba řadových rodinných domů po obou stranách nové obslužné komunikace. Veřejné prostranství je tvořeno obslužní zklidněnou komunikací s chodníky po obou stranách (zóna30), vymezuje se tak prostor 9 metrů. Ukončení komunikace je úvratovým obratištěm.

Řadové rodinné domy (dále jen RD) reagují na topografii mírně svažitého terénu ETAPY A. Varianty řešení taktéž poukazují na možnosti prostorového řazení navrhovaných hmot rodinných domů a pozice hřebene sedlové střechy.

- řešené území ETAPY A musí mít jednotný charakter zástavby (výška objektů a orientace hřebene střechy)
- maximální přípustná výška 2+1 – dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- preferovaná sedlová střecha, hřeben střechy paralelně (kolmo) na uliční čáru s ohledem na okolní zástavbu
- u prostorově složitějších tvarů řadových RD je možnost kombinovat sedlovou střechu s plochou střechou u nižších hmot
- zahrádka před objektem (na soukromém pozemku) tvořena zelení s možností parkování 2 aut
- koeficient zeleně – minimálně 0,3

**BILANCE:**

- počet řadových RD = 19
- odhad počtu lidí (4os/dům) = cca 76 osob
- HPP 1 řadový RD = cca 500 m<sup>2</sup>
- IZP = 0,33
- IPP = 0,86
- min. 4 parkovací stání na veřejném prostranství

**ETAPA B:** viz. výkres A5.2A – ETAPA B – SITUACE, ŘEZY, PROSTOROVÉ NÁHLEDY**- Z3/BI (PLOCHA BYDLENÍ-BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH)**

V zastavitelné ploše Z3 je navržena liniová zástavba řadových rodinných domů po obou stranách nové obslužní komunikace. Veřejné prostranství je tvořeno obslužní zklidněnou komunikací s chodníky po obou stranách (zóna 30), vymezuje se tak prostor 9 metrů. Ukončení komunikace je úvratovým obratištěm.

Řadové RD reagují na topografii mírně svažitého terénu ETAPY B.

- řešené území ETAPY B musí mít jednotný charakter zástavby (výška objektů a orientace hřebene střechy)
- maximální přípustná výška 2+1 – dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- preferovaná sedlová střecha, hřeben střechy paralelně nebo kolmo na uliční čáru s ohledem na okolní zástavbu
- u prostorově složitějších tvarů řadových RD je možnost kombinovat sedlovou střechu s plochou střechou u nižších hmot
- zahrádka před objektem (na soukromém pozemku) tvořená zelení s možností parkování 2 aut
- koeficient zeleně – minimálně 0,3

**BILANCE (PROVĚŘOVANÁ VARIANTA):**

- počet řadových RD = 15
- odhad počtu lidí (4os/dům) = cca 60 osob
- HPP 1 řadový RD = cca 500 m<sup>2</sup>
- IZP = 0,29
- IPP = 0,75
- min. 4 parkovací stání na veřejném prostranství

**ETAPA C:** viz. výkres A5.2A – ETAPA A – SITUACE, ŘEZY, PROSTOROVÉ NÁHLEDY**- P48 / DS (DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ)****- P32/ OK (OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLA)**

Na přestavbové ploše P48 je navrženo parkoviště s úvratovým obratištěm tvaru T a kapacitou cca 60 parkovacích míst v kombinaci se zelení.

Na přestavbové ploše P32 jsou navrženy objekty pro občanskou vybavenost jako samostatné čtyři celky, které jasně definují racionální strukturu zástavby. Partery – 1.NP jednotlivých celků využívají maximální zastavění a tvoří podnož pro hmoty 2.NP-3.NP s členitým charakterem. Hmoty 2.NP-3.NP navazují vizuálně na orientaci stávajícího objektu na východě (finanční a katastrální úřad), který tvoří dominantní hmotu území.

Dopravní obsluha počítá se dvěma vjezdy do území z ulice Habánská. Tímto dopravním řešením se nenarušuje ulice Nádražní – silnice II/420 a uvažuje se pouze o využití stávající křižovatky. Obslužné komunikace propojí území, obsluží jednotlivé navrhované celky a propojí parkoviště v severní části s navrhovanou zástavbou.

Mezi objemy budov vzniká veřejné prostranství ve formě dvou menších náměstí s parkem a plnohodnotnou veřejnou zelení. Podél východní části řešeného území ETAPY C je počítáno s parkem a veřejnou zelení. Exponované území se tak vizuálně otevírá směrem k Homolímu kopci a vytváří jednotný pruh zeleně, který doprovází chodce k nemovité kulturní památce.

V severní části řešeného území ETAPY C jsou dva bloky liniového charakteru, které respektují umístění stávající zástavby na západě a podporují tak stavební čáru v jedné linii. Maximální výška této liniové zástavby jsou dvě nadzemní podlaží. Parter této zástavby počítá se zvýšeným vstupním podlažím.

V druhé části, jižní polovině řešeného území ETAPY C, jsou navrženy dva samostatně fungující bloky s vnitřním zeleným prostorem. Tyto bloky dodržují stejný ideový přístup, a to plně zastavěný parter 1.NP s atriem, který tvoří podnož pro hmoty 2.NP-3.NP s členitým charakterem. Maximální výška této blokové zástavby jsou tři nadzemní podlaží. Parter této zástavby počítá se zvýšeným vstupním podlažím. Jihovýchodní blok zástavby má zvýšený parter z jednoho nadzemního podlaží na dvě, kvůli osazení do terénu.

Koncepce návrhu uvažuje s obchodním parterem pro různorodé obchody a služby v kontaktu s exteriérem. V ostatních nadzemních podlažích se uvažuje s funkcí v souladu dle platného ÚP a s možností podzemních garáží, v maximálním počtu dvou podzemní podlaží.

#### BILANCE (PROVĚŘOVANÁ VARIANTA):

- počet objektů - 4
- odhad počtu lidí – 1.NP (parter-25m<sup>2</sup>/1os) = cca 115 osob  
(nutno počítat se zátěží osob dle navrhnuté funkce v další fázi projektové dokumentace)
- odhad počtu lidí – 2.NP- 3.NP (15m<sup>2</sup>/1os) = cca 200 osob
- HPP celkem = cca 8000 m<sup>2</sup>
- IZP = 0,29
- IPP = 0,55

#### ETAPA H: viz. výkres A5.2H – ETAPA H – SITUACE, REFERENE, PROSTOROVÉ NÁHLEDY

##### - Z64/PV (ARCHEOLOGICKÁ KULTURNÍ PAMÁTKA)

Na chráněné ploše nemovité kulturní památky - Homolí kopec jsou navrženy pouze pěší komunikace formou zpevněných mlatových nebo částečně dlážděných cest. Návrh podporuje myšlenku zachování stávajícího přirozeného travnatého terénu a samotné stávající zeleně, která může být doplněna zelení novou. Na nejvyšší části kopce je navržena větší zpevněná plocha, která nabízí možnosti sezení, zastavení a rozhlédnutí se po okolí. Chodníky napříč a kolem kopce propojují přilehlé části, a to ulici Hradní, ulici Habánskou a navrženou část – ETAPU B.

Doplňujícími prvky této nemovité památky jsou lavice, koše a informativní tabule s jednoduchým vizuálním stylem kovových prvků v kombinaci s přírodními motivy.

#### ETAPA D:

##### - P17/OV (OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)

Na přestavbové ploše P17 (v rámci hranice dotčeného území) – stávající KOVOKOM ŠROT (vizuálně nepříznivá plocha) by mohly vzniknout objemy dvou liniových budov, které reagují na stávající objekt na východě a současně respektují uliční čáru.

## **ETAPA E:**

### **- Z26/SV (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ)**

Na zastavitelné ploše Z26 koncepce návrhu naznačuje potencionální rozvoj území, a to návrhem dalších dvou samostatně stojících rodinných domů za stávajícím rodinným domem. Přístup k novým objektům je uvažován přes pozemek.

#### **Podmínky pro akusticky chráněné prostory**

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

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací.

Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.

#### **Podmínky ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Novou výstavbu je nutno chránit před následky rychlých dešťů a s tím spojenou možností eroze půdy. V rámci územní studie je navrženo několik opatření, která tato rizika mohou řešit. V rámci podrobnějších dokumentací je nutno jejich parametry upřesnit nebo navrhnou jiná opatření, ale se stejnými účinky.

Ve výkrese 3. a 4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA jsou schematicky naznačeny opatření pro zasakování a zadržování dešťových vod, taktéž pro zachycení části přívalových dešťů a rizik eroze půdy.

Dešťový průleh šířky cca 2-3 metry je uvažován částečně na západní části – hranici ETAPY A, kde vzniká riziko (viz. výkres A3. PROBLÉMOVÝ VÝKRES). V severozápadním rohu řešeného území této etapy je uvažována kaskádová úprava pro zasakování a zadržování dešťové vody a také pro částečné zachycení přívalových dešťů. Zadržování a zasakování vod je podpořeno zahradami a předzahrádkami stavebních parcel.

Dešťové průlehy šířky cca 2-3 metry jsou uvažovány na konci zahrad stavebních parcel ETAPY B, kde vzniká toto riziko od jižního svahu a taktéž od Homolího kopce (viz. výkres A3. PROBLÉMOVÝ VÝKRES). Zadržování a zasakování vod je podpořeno zahradami a předzahrádkami stavebních parcel.

## **6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **6.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Ideová koncepce návrhu vymezuje veřejné prostranství v ETAPĚ A, ETAPĚ B na 9 metrů a v ETAPĚ C na 18 metrů a 21 metrů mezi navrženými objekty. Ve veřejném prostranství jsou kromě dopravní a technické infrastruktury navrženy také chodníky, zpevněné plochy, parkovací stání a veřejná zeleň. Pro komfortní dostupnost objektů

v řešené lokalitě se počítá s oboustrannými chodníky a zpevněnými plochami kolem objektů, zejména v ETAPĚ C, kde je uvažován obchodní parter a shromažďování lidí ve větší míře.

V rámci uličních prostorů jsou vymezené plochy veřejné zeleně, které umožní zasakování dešťových vod umístěním průlehu nebo otevřených dešťových kanálů. Veřejná zeď zlepšuje hygienické podmínky prostředí zachytáváním prachu a vytvářením stínu a taktéž vytváří prostor pro umístění dětských hřišť a pobytové zeleně.

## 6.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST

Občanská vybavenost se soustřeďuje do řešeného území části ETAPY C, kde se uvažuje s obchodním parterem pro různorodé obchody a služby, které budou v kontaktu s exteriérem. V ostatních nadzemních podlažích se uvažuje s funkcí v souladu dle platného ÚP.

Počet míst do mateřské školy nebo základní školy je v řádech jednotek.

Nová zastávka MHD je navržena na ulici Nádražní, splňuje a obsluhuje území pro pěší do docházkové vzdálenosti 500 m.

## 6.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### Silniční doprava

Lokalita bude dopravně napojena z ulice Nádražní (silnice II/420) v místě stávající stykové křižovatky s ul. Habánská. Ulice Nádražní je sběrná místní komunikace funkční skupiny B převážně dopravního významu s částečným omezením přímé obsluhy.

Dle celostátního sčítání dopravy ŘSD ČR v roce 2016 je intenzita dopravy na silnici II/420 2963 voz / 24 hod (sčítací úsek 6-4426: TV = 450, O = 2473, M = 40, SV = 2963). Pro stanovení výhledového zatížení pro rok 2035 bylo použito výhledových koeficientů růstu dopravy dle TP 225 (Prognóza intenzit automobilové dopravy, II. vydání 10/2012) zpracovaných na základě výsledků celostátního sčítání dopravy v roce 2010. Na silnicích II. a III. tříd se předpokládá mezi lety 2016 a 2035 nárůst těžké dopravy o 4 % a osobní dopravy o 44 %. Výhledové intenzity dopravy na silnici II/420 pro rok 2035 jsou po přepočtu následující: TV = 468, O = 3561, M = 40, SV = 4069 voz / 24 hod.

Pro příjezd do řešeného území bude stávající ul. Habánská rozšířena na 6,0 m (místní komunikace obslužná, funkční skupina C). V upravované stykové křižovatce ul. Nádražní a Habánská budou dodrženy rozhledové poměry. Vzdálenost této křižovatky od nejbližší další křižovatky je 140 m, což vyhovuje ČSN 736110 (min. vzájemná vzdálenost křižovatek je stanovena na 70 m při vhodné organizaci dopravy). Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem města. Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhláška MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Ve východní části bude lokalita propojena do ulice Hradní v místě stávající křižovatky s ul. Habánská. V jižní části je respektováno pokračování ul. Habánská jako účelová komunikace – přístup do krajiny a k zemědělským pozemkům.

### Základní charakteristiky komunikací:

<b>Kategorie:</b>	<b>obslužné komunikace zklidněná (zóna 30)</b>
<b>Funkční skupina:</b>	<b>C – místní komunikace obslužné</b>
<b>Typy příčného uspořádání:</b>	<b>MO2 a MO2p</b>
<b>Provoz:</b>	<b>obousměrný</b>
<b>Šířka jízdního pruhu:</b>	<b>3,00 m</b>

---

<b>Návrhová rychlost:</b>	<b>30 km/h</b>
<b>Kategorie vozidel:</b>	<b>- osobní automobily</b> <b>- nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)</b>

Páteř dopravního systému tvoří obousměrná dvoupruhová komunikace, rozšířená ul. Habánská, ve směru sever - jih, která se napojuje na ulici Nádražní v místě stávající křižovatky. Území doplňují navazující slepé komunikace na koncích vždy s obratištěm.

Hlavní páteřní obousměrná komunikace je navržena v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 3,00 m (bez vodicích proužků, tj. 6,0 m mezi obrubami), ve směrových obloucích je uvažováno patřičné rozšíření jízdních pruhů dle ČSN 73 6110. Směrové vedení trasy vychází z návrhové rychlosti 30 km/h a kopíruje stávající místní a účelovou komunikaci (ul. Habánskou), respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Podél páteřní komunikace je navržen jednostranný chodník šířky 2,0 m a zelený pás šířky 2,0 m. Na upravenou ul. Habánskou navazuje stávající účelová komunikace, čímž je zajištěn přístup a příjezd do volné krajiny pro obsluhu, pěší a cyklisty.

Na páteřní komunikaci jsou připojeny slepé obslužné komunikace k nové obytné zástavbě. Vzdálenost křižovatek vyhovuje ČSN 736110 (min. vzájemná vzdálenost křižovatek je stanovena na 50 m, přičemž při vhodné organizaci dopravy na méně dopravně zatížených komunikacích je možná i nižší). V křižovatkách budou dodrženy rozhledové poměry. Komunikace jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 3,00m (bez vodicích proužků, tj. 6,0 m mezi obrubami), ve směrových obloucích je uvažováno patřičné rozšíření jízdních pruhů dle ČSN 73 6110. Na koncích slepých komunikací je navrženo úvratové obratiště tvaru T.

Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS).

Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru zklidněné komunikace bude součástí podrobnější dokumentace. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (např. zpomalovací prahy, střídavé parkovací plochy, vysazené zelené plochy, šikany apod.). Stavební řešení zóny 30 musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování). V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu obytné zóny byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky.

Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 5m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru.

Křižovatky jsou ve většině případů navrhovány s předností na hlavní komunikaci, případně s předností zprava, tomu odpovídají i rozhledové poměry.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén a polohově se kryjí či navazují na již vybudované komunikace. Maximální podélný sklon komunikací je navržen 8,33%, základní příčný sklon je uvažován střežovitý 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Konstrukce parkovišť se předpokládá z betonové dlažby. Komunikace pro pěší a chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovišť je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem komunikací a parkovišť. Na vjezdu do podzemních garáží a místa s minimálním spádem budou odvodněna pomocí podélných odvodňovačů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenáží zaústěných do kanalizačních šachet.

Organizace dopravy bude na ul. Habánská řešena předností na hlavní komunikaci. V obytných lokalitách je uvažována přednost zprava. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlosti na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území z ulice Nádražní. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy).



## **Veřejná doprava**

Obsluha území je zajištěna autobusovou dopravou. Nejbližší zastávka „Hustopeče, Nádražní“ se nachází v nevhodné docházkové vzdálenosti nad 500 m. Z tohoto důvodu je navrženo doplnění autobusové zastávky při vstupu do území, tj. v blízkosti křižovatky ul. Nádražní a Habánská.

## **Nemotorová doprava**

### - Cyklistická doprava

Po ul. Habánská, Nádražní i Hradní jsou vedeny regionální cyklotrasy č. 5066, Velkopavlovická a Moravská vinná. Pěší a cyklistická doprava má zásadní vliv na charakter lokality. Dobré podmínky pro pěší a cyklisty vytváří předpoklady pro formování komunity a vznik kvalitního obytného prostředí. Při návrhu dopravního řešení lokality byly stávající cyklotrasy respektovány a bylo dbáno na pěší přístup do volné krajiny.

### - Pěší doprava

Přístup do území pro pěší je řešen navrženým chodníkem podél ulice Habánská, na který navazují nově navržené chodníky v celé lokalitě.

Minimální celková šířka chodníku činí 1,5 m, podél komunikace včetně bezpečnostního odstupu pak 2,0 m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0%. Podélné sklony chodníků nepřesahují sklon 8,33%.

Převedení pěších přes vozovku je řešeno formou přechodů pro chodce nebo míst pro přecházení.

## **Parkování**

Bude řešeno podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavňá a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neodělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m<sup>2</sup> bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavňé stání, nad 100 m<sup>2</sup> bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavňá stání.

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. V rámci veřejných prostranství budou podrobnější dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Norma uvádí, že na 20 obyvatel bytů (rodinných domů) je třeba počítat s 1 odstavňým stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství).

Parkovací stání pro funkční plochy občanské vybavenosti budou stanovena dle konkrétního využití budov.

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

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

## 6.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### VODOVOD:

#### Bilance potřeby vody

#### ETAPA A

I. - Bytový fond:

počet nově napojených RD	19	RD
plánovaný počet obyvatel na 1 RD	4	obyv.
počet EO v RD	76	obyv.
I.3. směrná roční spotřeba vody na EO	35	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>
přípočet na byt v RD	1	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>
průměrná roční potřeba vody	2736,0	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>
průměrná denní potřeba vody	7,50	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>

$k_d$  - koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5

$k_h$  - koeficient hodinové nerovnoměrnosti 2,1

průměrná denní potřeba	$Q_{dp} =$	7,50	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>		
maximální denní potřeba	$Q_{dm} = Q_{dp} \cdot K_d$				
	$Q_{dm} =$	11,25	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>	0,130	l.s <sup>-1</sup>
maximální hodinová potřeba	$Q_{hm} = Q_{dm} \cdot K_h$				
	$Q_{hm} =$	0,273	l.s <sup>-1</sup>		
	$Q_{hm} =$	16,38	l.min <sup>-1</sup>		
	$Q_{hm} =$	0,984	m <sup>3</sup> .h <sup>-1</sup>		

#### ETAPA B

I. - Bytový fond:

počet nově napojených RD	16	RD
plánovaný počet obyvatel na 1 RD	4	obyv.
počet EO v RD	64	obyv.
I.3. směrná roční spotřeba vody na EO	35	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>
přípočet na byt v RD	1	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>
průměrná roční potřeba vody	2304,0	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>
průměrná denní potřeba vody	6,31	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>

$k_d$  - koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5

$k_h$  - koeficient hodinové nerovnoměrnosti 2,1

průměrná denní potřeba	$Q_{dp} =$	6,31	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>		
maximální denní potřeba	$Q_{dm} = Q_{dp} \cdot K_d$				
	$Q_{dm} =$	9,47	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>	0,110	l.s <sup>-1</sup>
maximální hodinová potřeba	$Q_{hm} = Q_{dm} \cdot K_h$				

$Q_{hm} =$	0,230	$l.s^{-1}$
$Q_{hm} =$	13,8	$l.min^{-1}$
$Q_{hm} =$	0,828	$m^3.h^{-1}$

**ETAPA C**

## II. - Veřejné budovy, školy

	Kancelářské budovy		
	kapacita	200	zaměstnanců
II.5.	směrná roční potřeba vody na zaměstnance	14	$m^3.os^{-1}.rok^{-1}$
	průměrná roční potřeba vody	2800,0	$m^3.rok^{-1}$
	průměrná denní potřeba vody	7,67	$m^3.den^{-1}$

## VIII. - Prodejny

	Prodejny s čistým provozem, vč. obchodních domů, supermarketů		
	kapacita	115	zaměstnanců
VIII.50.	směrná roční potřeba vody na zaměstnance	18	$m^3.os^{-1}.rok^{-1}$
	průměrná roční potřeba vody	2070,0	$m^3.rok^{-1}$
	průměrná denní potřeba vody	5,67	$m^3.den^{-1}$

	průměrná roční potřeba vody lokality		4870,0	$m^3.rok^{-1}$
	Průměrná potřeba vody lokality	$Q_{dp} =$	13,34	$m^3.den^{-1}$

$k_d$  - koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5

$k_h$  - koeficient hodinové nerovnoměrnosti 2,1

	průměrná denní potřeba	$Q_{dp} =$	13,34	$m^3.den^{-1}$		
	maximální denní potřeba	$Q_{dm} = Q_{dp} \cdot K_d$				
		$Q_{dm} =$	20,01	$m^3.den^{-1}$	0,232	$l.s^{-1}$
	maximální hodinová potřeba	$Q_{hm} = Q_{dm} \cdot K_h$				
		$Q_{hm} =$	0,486	$l.s^{-1}$		
		$Q_{hm} =$	29,2	$l.min^{-1}$		
		$Q_{hm} =$	1,75	$m^3.h^{-1}$		

Všechny lokality budou napojeny na stávající hlavní vodovodní řad PE DN 100 v ulici Habánská. V etapě C je navržen profil DN 100 z hlediska zajištění požární vody pro veřejné budovy a prodejny.

Pro jednotlivé lokality A, B a C budou vybudovány zásobovací řady umístěné přednostně v přilehlých zelených plochách a chodnicích, pokud to nebude možné, tak v komunikaci.

Trubní materiál bude dle požadavku budoucího provozovatele vodovodu, předpokládá se PE 100, SDR 11.

V případě potřeby budou vodovodní řady doplněny tlakovou stanicí umístěnou na veřejném prostranství.

Požární vody budou řešeny hydranty na vodovodním řadu nebo samostatnou požární nádrží.

Etapy D a E jsou z hlediska potřeby vody minimální a jejich případné připojení nebude problematické.

**SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:****Bilance množství splaškových vod**

(vychází z bilance výpočtu potřeby vody)

**ETAPA A**

$k_d$ - koeficient denní nerovnoměrnosti		1,5		
$k_h$ - koeficient hodinové nerovnoměrnosti		2,1		
průměrný denní průtok	$Q_{dp} =$	7,50	$m^3.den^{-1}$	
maximální denní průtok	$Q_{dm} = Q_{dp} \cdot K_d$			
	$Q_{dm} =$	11,25	$m^3.den^{-1}$	
maximální hodinový průtok	$Q_{hm} = Q_{dm} \cdot K_h$			
	$Q_{hm} =$	0,273	$l.s^{-1}$	
	$Q_{hm} =$	16,38	$l.min^{-1}$	
	$Q_{hm} =$	0,984	$m^3.h^{-1}$	
minimální hodinový průtok	$Q_{hmin} = Q_{dm} \cdot K_{hmin}$			
	$Q_{hmin} =$	0,0	$l.s^{-1}$	

**ETAPA B**

$k_d$ - koeficient denní nerovnoměrnosti		1,5		
$k_h$ - koeficient hodinové nerovnoměrnosti		2,1		
průměrný denní průtok	$Q_{dp} =$	6,31	$m^3.den^{-1}$	
maximální denní průtok	$Q_{dm} = Q_{dp} \cdot K_d$			
	$Q_{dm} =$	9,47	$m^3.den^{-1}$	0,110 $l.s^{-1}$
maximální hodinový průtok	$Q_{hm} = Q_{dm} \cdot K_h$			
	$Q_{hm} =$	0,230	$l.s^{-1}$	
	$Q_{hm} =$	13,8	$l.min^{-1}$	
	$Q_{hm} =$	0,828	$m^3.h^{-1}$	
minimální hodinový průtok	$Q_{hmin} = Q_{dm} \cdot K_{hmin}$			
	$Q_{hmin} =$	0,0	$l.s^{-1}$	

**ETAPA C**

II. - Veřejné budovy, školy

Kancelářské budovy

kapacita 200 zaměstnanců

II.5. směrná roční potřeba vody na zaměstnance 14  $m^3.os^{-1}.rok^{-1}$ průměrná roční potřeba vody 2800,0  $m^3.rok^{-1}$ průměrná denní potřeba vody 7,67  $m^3.den^{-1}$ 

VIII. - Prodejny

Prodejny s čistým provozem, vč. obchodních domů, supermarketů					
	kapacita		115	zaměstnanců	
VIII.50.	směrná roční potřeba vody na zaměstnance		18	m <sup>3</sup> .os <sup>-1</sup> .rok <sup>-1</sup>	
	průměrná roční potřeba vody		2070,0	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>	
	průměrná denní potřeba vody		5,67	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>	
	průměrná roční potřeba vody lokality		4870,0	m <sup>3</sup> .rok <sup>-1</sup>	
	Průměrná potřeba vody lokality	$Q_{dp} =$	13,34	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>	
	$k_d$ - koeficient denní nerovnoměrnosti		1,5		
	$k_h$ - koeficient hodinové nerovnoměrnosti		2,1		
	průměrný denní průtok	$Q_{dp} =$	13,34	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>	
	maximální denní průtok	$Q_{dm} = Q_{dp} \cdot K_d$			
		$Q_{dm} =$	20,01	m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>	0,232 l.s <sup>-1</sup>
	maximální hodinový průtok	$Q_{hm} = Q_{dm} \cdot K_h$			
		$Q_{hm} =$	0,486	l.s <sup>-1</sup>	
		$Q_{hm} =$	29,2	l.min <sup>-1</sup>	
		$Q_{hm} =$	1,75	m <sup>3</sup> .h <sup>-1</sup>	
	minimální hodinový průtok	$Q_{hmin} = Q_{dm} \cdot K_{hmin}$			
		$Q_{hmin} =$	0,0	l.s <sup>-1</sup>	

Kanalizace bude řešena jako oddílná, splaškové vody budou odváděny novou splaškovou kanalizací, která povede za budovou Katastrálního úřadu společně v souběhu s dešťovou kanalizací, a bude zaústěna do stávající jednotné kanalizace sklolaminát DN 600 v ulici Nádražní v blízkosti křižovatky s ulicí Sv. Čecha.

Splašková kanalizace bude v minimálních profilech DN 250.

Materiál stok bude dle požadavku správce stávající kanalizace. Předpokládá se PP SN10, DN 250.

Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

V lomech trasy a v přímých úsecích v maximální vzdálenosti 50 m budou osazeny revizní šachty z betonových prefabrikátů DN 1000.

Odváděny budou jen odpadní vody komunálního charakteru, které splňují hodnoty dané kanalizačním řádem provozovatele kanalizace pro veřejnou potřebu a ČOV.

## **DEŠŤOVÁ KANALIZACE:**

### **Bilance dešťových vod**

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny novou dešťovou kanalizací, která povede za budovou Katastrálního úřadu společně v souběhu se splaškovou kanalizací, a bude zaústěna do stávající jednotné kanalizace sklolaminát DN 600 v ulici Nádražní v blízkosti křižovatky s ulicí Sv. Čecha.

Dešťové vody z jednotlivých rodinných domů (střecha, zpevněná plocha vjezdu) budou vsakovány přímo na pozemku každého rodinného domu a systém tohoto zasakování bude součástí stavebního objektu rodinného domu. Základní podmínkou pro návrh systému dešťové kanalizace je nutnost minimalizace odtoku dešťových vod z tohoto území pouze z důvodu zahlcení stávající jednotné kanalizace DN 600.

Z toho důvodu jsou navrženy retenční nádrže, kde by mělo dojít ke snížení odtokového množství na minimální hodnotu. Retenční nádrže budou situovány v nezpevněných plochách v jednotlivých etapách.

**Technické řešení**

Nová kanalizace bude provedena z trub PP profilu DN 300 až DN 400. Kanalizace bude umístěna pod komunikací i v nezpevněných plochách, budou na ní provedeny typové revizní vstupní šachty.

Retenční nádrže jsou navrženy tak, aby částečně docházelo ke vsakování vody. Budou řešeny jako podzemní vsakovací prostory, které v daném úseku nahradí kanalizační potrubí.

Na odtoku z retence bude osazen bezpečnostní přeliv a možnost škrťacího prvku, kterým bude případně vypouštěno regulované množství dešťových vod dle stanovení podmínek provozovatele stávající kanalizace.

**Výpočet odtoku**

Pro stanovení a výpočet odtokových poměrů je uvažováno s návrhovou přívalovou srážkou dle historické dlouhodobé řady dešťů v lokalitě Brno - venkov.

Konstanty křivky intenzity deště $i$ (l/s.ha), oblast Brno - venkov								
doba srážky (min.)								
5	10	15			30	60		
periodicita								
1	5	1	0,5	0,2	1	1	0,2	
220	163	62	129	161	203	76	44	74

Jelikož se jedná o území malého plošného rozsahu, jsou výpočty i dimenzování objektů prováděny dle ČSN 75 6101 na základě předpokladu existence trvalého stavu průtoku součtovou metodou (nejdelší doba dotoku vody k posuzovanému profilu bude kratší než 15 min.). Za kritickou srážku se považuje 15-ti minutová (neredukovaná) srážka, vyplnění povrchové retence území se zanedbává.

Pro případy odtoku srážkových vod z lokality se uvažuje stupeň periodicity srážky  $p = 1$  (extrémní srážka s pravděpodobností výskytu 1 x za 1 rok), pro případy nutnosti retence a částečného zasakování se uvažuje stupeň periodicity srážky  $p = 0,5$  (extrémní srážka s pravděpodobností výskytu 1 x za 2 roky).

Ve výpočtech jsou skutečné plochy redukovány odtokovým součinitelem  $\Psi$ , jehož hodnota je odvozena od povrchu pozemku a svažitosti území.

**Odvodňované plochy a množství**

Po vybudování zástavby rodinných domů se odtokové poměry srážkových vod z lokality změní. Srážkové vody ze zpevněných ploch každého rodinného domu (střecha, zpevněný vjezd, dvorek) budou zasakovány na jeho pozemku. Srážkové vody z nových veřejných komunikací budou odvedeny do nově vybudovaných stok dešťové kanalizace, která bude zaústěná do výše popsané stávající jednotné kanalizace. V zahradách rodinných domů se pravděpodobně bude srážková voda vsakovat, ale přesto z důvodu bezpečnosti budeme do výpočtu uvažovat s odtokem  $i$  z těchto pozemků při použití nejnižšího koeficientu. Zbytek území budou tvořit nezpevněné veřejné plochy, ze kterých uvažujeme se stávajícím odtokem srážkové vody.

**Lokalita A**

Asfaltové plochy komunikací	( $\Psi=0,9$ ).....	1 020 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy dlažba (chodníky)	( $\Psi=0,75$ ).....	455 m <sup>2</sup>
Veřejné zelené plochy	( $\Psi=0,05$ ).....	300 m <sup>2</sup>
Plochy soukromé zástavby	( $\Psi=0,10$ ).....	9 700 m <sup>2</sup>

$$Q_d = \sum(S_i \times \Psi_i) \times i$$

Q ... odtok z území

S ... plocha

$\Psi$  ... součinitel odtoku

i ... intenzita návrhového deště (161 l/s/ha)

$$Q_A = \sum(S_i \times \Psi_i) \times i = (0,102 \times 0,9 + 0,0455 \times 0,75 + 0,030 \times 0,05 + 0,970 \times 0,10) \times 161 = 0,224 \times 161 \quad \mathbf{Q_A = 36,13 \text{ l/s}}$$

### **Lokalita B**

Asfaltové plochy komunikací	( $\Psi=0,9$ )	..... 1 500 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy dlažba (chodníky)	( $\Psi=0,75$ )	..... 570 m <sup>2</sup>
Parkovací plochy (distanční dlažba)	( $\Psi=0,50$ )	..... 80 m <sup>2</sup>
Veřejné zelené plochy	( $\Psi=0,05$ )	..... 400 m <sup>2</sup>
Plochy soukromé zástavby	( $\Psi=0,10$ )	..... 8 600 m <sup>2</sup>

$$Q = \sum(S_i \times \Psi_i) \times i$$

Q ... odtok z území

S ... plocha

$\Psi$  ... součinitel odtoku

i ... intenzita návrhového deště (161 l/s/ha)

$$Q_B = \sum(S_i \times \Psi_i) \times i = (0,150 \times 0,9 + 0,057 \times 0,75 + 0,008 \times 0,5 + 0,040 \times 0,05 + 0,860 \times 0,10) \times 161 = 0,270 \times 161$$

$$\mathbf{Q_B = 43,430 \text{ l/s}}$$

### **Lokalita C**

Asfaltové plochy komunikací	( $\Psi=0,9$ )	..... 3 550 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy dlažba (chodníky)	( $\Psi=0,75$ )	..... 2 300 m <sup>2</sup>
Parkovací plochy (distanční dlažba)	( $\Psi=0,50$ )	..... 1 610 m <sup>2</sup>
Veřejné zelené plochy	( $\Psi=0,05$ )	..... 5 140 m <sup>2</sup>
Plochy soukromé zástavby	( $\Psi=0,10$ )	..... 4 350 m <sup>2</sup>

$$Q = \sum(S_i \times \Psi_i) \times i$$

Q ... odtok z území

S ... plocha

$\Psi$  ... součinitel odtoku

i ... intenzita návrhového deště (161 l/s/ha)

$$Q_C = \Sigma(S_i \times \Psi_i) \times i = (0,355 \times 0,9 + 0,230 \times 0,75 + 0,161 \times 0,5 \times 0,05 + 0,514 \times 0,05 + 0,435 \times 0,10) \times 161 = 0,642 \times 161$$

$$Q_C = 103,314 \text{ l/s}$$

### **Veřejné plochy společné pro více lokalit**

Asfaltové plochy komunikací	( $\Psi=0,9$ ).....	1 450 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy dlažba (chodníky)	( $\Psi=0,75$ ).....	340 m <sup>2</sup>
Parkovací plochy (distanční dlažba)	( $\Psi=0,50$ ).....	0 m <sup>2</sup>
Veřejné zelené plochy	( $\Psi=0,05$ ).....	590 m <sup>2</sup>
Plochy soukromé zástavby	( $\Psi=0,10$ ).....	0 m <sup>2</sup>

$$Q = \Sigma(S_i \times \Psi_i) \times i$$

Q ... odtok z území

S ... plocha

$\Psi$  ... součinitel odtoku

i ... intenzita návrhového deště (161 l/s/ha)

$$Q_X = \Sigma(S_i \times \Psi_i) \times i = (0,145 \times 0,9 + 0,034 \times 0,75 + 0,059 \times 0,05) \times 161 = 0,159 \times 161$$

$$Q_X = 25,599 \text{ l/s}$$

Celkový předpokládaný redukovaný odtok z lokality bude **209 l/s**. Tento odtok je potřeba zpomalit pomocí retence a částečného vsaku.

Požadovaný limitní **odtok** dešťových vod je **10 l/s/ha z neredukované plochy**. Plocha rozvojové plochy S6 je 4,195 ha. **Celkový odtok z lokality**, který bude natékat na stávající stokovou síť, bude maximálně **42 l/s**.

Navrženy jsou plochy pro umístění kombinovaných retenčních zařízení (retence, však) pro jednotlivé lokality i pro společné veřejné plochy. Velikost regulovaného odtoku z jednotlivé retence jsou následující:

Díličí lokalita	Neredukovaná plocha [ha]	Velikost regulovaného odtoku [l/s]
A	1,147	11,47
B	1,115	11,15
C1	1,002	10,02
C2	0,693	6,93
Společné plochy	0,238	2,38
<b>Celkem</b>	<b>4,195</b>	<b>41,95</b>



Přesná množství dešťových vod a regulovaného odtoku bude určeno v dalších stupních dokumentací po upřesnění dílčích ploch jednotlivých lokalit napojených na příslušnou stoku. Návrh velikosti retenčně-vsakovacích zařízení bude v souladu s ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a hydrogeologické situace místa.

Součet všech množství a přítoku do stávající stoky DN600 musí při návrhovém dešti splnit hodnoty stanovené provozovatelem stávající kanalizace. Dle předpokladů při návrhu koncepce jsou vytvořeny podmínky, které umožní splnění těchto požadavků, případně budou provedena další opatření, aby tyto požadavky byly splněny.

Zásady při řešení dešťových vod:

- Dešťové vody přednostně povrchově zasakovány
- Dešťové vody likvidovány dle geologických poměrů
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrže (povrchové, podzemní) o celkovém objemu min. 153 m<sup>3</sup>

### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM:**

Řešená lokalita bude napojena prodloužením stávajících řadů STL plynovodů. Severní část lokality z ulice Nádražní a jižní část lokality z ulice Hradní.

Bilance odběrů plynu:

	Počet jednotek	Spotřeba plynu [m <sup>3</sup> /h]	Spotřeba plynu [m <sup>3</sup> /rok]
Bydlení	19+15=34	17	34 000
Administrativa	300 m <sup>2</sup> podlažní plochy = 1 jednotka 8000/300 = 27 jednotek	13	27 000
Celkem	62	31	61 000

### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:**

Podél zadní a jižní hranice řešené lokality prochází dvě nadzemní vedení VN. Z jižního vedení je vyvedena odbočka končící u trafostanice ve střední části ulice Habánská.

Lokalita bude napojena na tuto trafostanici novým kabelem NN, který bude obsluhovat jednotlivé objekty elektrickou energií rozvodnými skříněmi osazenými na hranicích stavebních pozemků.

Bilance odběrů elektřiny:

	počet jednotek	Příkon elektřiny [kW]
Bydlení	19+15=34	69
Administrativa	300 m <sup>2</sup> podlažní plochy = 1 jednotka 8000/300 = 27 jednotek	57
Celkem	62	126

V rámci řešení lokality je v ulici Habánská navrženo přeložení části nadzemního vedení elektřiny NN do nové kabelové trasy.

Podél nových chodníků budou vybudovány trasy veřejného osvětlení.

### **Sítě elektronických komunikací**

V ulicích Nádražní a Hradní vedou trasy sítě elektronických komunikací, na které bude možno napojit řešené území.

### **PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY:**

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. např. pro rodinné domy nad 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Dále doporučujeme, aby v souladu s ustanovením § 12 písm. c) vyhlášky č. 23/2008 Sb., byl na vodovodním řadu osazen nadzemní požární hydrant dle čl. 5.3 ČSN 73 0873.

Obslužné komunikace v předmětné lokalitě musí být navrženy v souladu s § 2 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 23/2008 Sb. Pro neprůjezdnou jednoruhovou komunikaci delší než 50 m musí být navrženo obratiště, které svými parametry odpovídá požadavkům dle čl. 14.2 ČSN 73 6110, projektování místních komunikací. V předmětné studii je taktéž nutno postupovat v souladu s § 15, § 17, § 21 a § 24 vyhlášky č.23/2008 Sb. Novou výstavbu je taktéž nutno chránit před následky rychlých dešťů a s tím spojenou možnou erozí půdy.

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY:**

V rámci řešeného území jsou vyznačena veřejná stanoviště pro nádoby na komunální tříděný odpad. Uvažované jsou zpevněné plochy velikosti minimálně 30 m<sup>2</sup>, schematicky vyznačeny ve výkresu 2 – URBANISTICKÁ KONCEPCE.

## **7. URBANISTICKÁ EKONOMIE**

Odhad investičních nákladů pro navrženou výstavbu v rámci hranice řešeného území, technická infrastruktura v návaznosti na stávající:

<b>Popis investice</b>	<b>Plocha (m<sup>2</sup>) / délka (m) / ks</b>	<b>Cena za jednotku (Kč)</b>	<b>Cena celkem (Kč bez DPH)</b>	<b>Cena celkem (Kč s DPH)</b>
STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE (ul. Habánská)	1 798	1 700	3 056 600	3 698 486
KOMUNIKACE – ETAPA A	1 060	1700	1 802 000	2 180 420
KOMUNIKACE – ETAPA B	1 479	1 700	2 514 300	3 042 303
KOMUNIKACE – ETAPA C	3 460	1 700	5 882 000	7 117 220
CHODNÍKY PODÉL STAV. KOMUNIKACE	1 477	1 100	1 624 700	1 965 887
CHODNÍKY – ETAPA A	458	1100	503 800	609 598
CHODNÍKY – ETAPA B	473	1 100	520 300	629 563
CHODNÍKY – ETAPA C	2 140	1 100	2 354 000	2 848 340
CHODNÍKY – ETAPA H	1 063	1 100	1 169 300	1 414 853
VODOVOD – STAV. KOMUNIKACE	-	2 300	-	-
VODOVOD – ETAPA A	150	2 300	345 000	417 450
VODOVOD – ETAPA B	220	2 300	506 000	612 260
VODOVOD – ETAPA C	312	2 300	717 600	868 296
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – STAV. KOM.	176	15 000	2 640 000	3 194 400
KANAL. SPLAŠKOVÁ –DOTČENÉ ÚZEMÍ	210	15 000	3 150 000	3 811 500
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – ETAPA A	154	15 000	2 310 000	2 795 100
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – ETAPA B	195	15 000	2 925 000	3 539 250
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – ETAPA C	255	15 000	3 825 000	4 628 250
KANALIZACE DEŠŤOVÁ – STAV.KOM.	238	15 000	3 570 000	4 319 700
KANALIZACE DEŠŤOVÁ – DOTČENÉ ÚZ.	213	15 000	3 195 000	3 865 950

KANALIZACE DEŠŤOVÁ –ETAPA A	159	15 000	2 385 000	2 885 850
KANALIZACE DEŠŤOVÁ –ETAPA B	207	15 000	3 105 000	3 757 050
KANALIZACE DEŠŤOVÁ –ETAPA C	557	15 000	8 355 000	10 109 550
KANAL. DEŠŤOVÁ – ETAPA A - RETENCE	69	6400	441 600	534 336
KANAL. DEŠŤOVÁ – ETAPA B - RETENCE	35	6400	224 000	271 040
KANAL. DEŠŤOVÁ – ETAPA C - RETENCE	169	6400	1 081 600	1 308 736
PLYNOVOD STL – STAV. KOMUNIKACE	175	4 000	700 000	847 000
PLYNOVOD STL – ETAPA A	154	4 000	616 000	745 360
PLYNOVOD STL – ETAPA B	198	4 000	792 000	958 320
PLYNOVOD STL – ETAPA C	125	4 000	500 000	605 000
ELEKTŘINA - VEDENÍ NN RUŠENO	100	1 600	160 000	193 600
ELEKTŘINA - KABEL NN	144	1 100	158 400	191 664
ELEKTŘINA - KABEL NN – ETAPA A	302	1 100	332 200	401 962
ELEKTŘINA - KABEL NN – ETAPA B	274	1 100	301 400	364 694
ELEKTŘINA - KABEL NN – ETAPA C	243	1 100	267 300	323 433
ELEKTŘINA – KABEL VO - STAV. KOM.	410/30+1=15	32 000	480 000	580 800
ELEKTŘINA – KABEL VO – ETAPA A	153/30+1 = 6	32 000	192 000	232 320
ELEKTŘINA – KABEL VO – ETAPA B	176/30+1=7	32 000	224 000	271 040
ELEKTŘINA – KABEL VO – ETAPA C	120/30+1=5	32 000	160 000	193 600
VEŘEJNÁ ZELEŇ – ETAPA A	648	-	-	-
VEŘEJNÁ ZELEŇ – ETAPA B	1272	-	-	-
VEŘEJNÁ ZELEŇ – ETAPA C	3 743	-	-	-
VEŘEJNÁ ZELEŇ – ETAPA H	7 689	-	-	-
<b>CENA CELKEM</b>			<b>63 086 100</b>	<b>76 334 181</b>

## 8. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY

V rámci lokality je zástavba členěna na celky - etapy, a to ETAPA A, B, C, H (D, E). Některé kroky lze řešit paralelně.

1. Vybudování páteřní komunikace včetně chybějící technické infrastruktury ulice Hradní – část pod Homolím kopcem.
2. Vybudování lokality – ETAPA A na zastavitelné ploše Z26/SV (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ). V prvním kroku vybudování komunikace včetně technické infrastruktury a následně vybudování objektů s přípojkami.
3. Vybudování páteřní komunikace včetně chybějící technické infrastruktury ulice Habánská – část pod Homolím kopcem směrem k ETAPĚ B.
4. Vybudování lokality – ETAPA B na zastavitelné ploše Z3/BI (PLOCHA BYDLENÍ-BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH). V prvním kroku vybudování komunikace včetně technické infrastruktury a následně vybudování objektů s přípojkami.
5. Vybudování páteřní komunikace včetně chybějící technické infrastruktury ulice Habánská – od napojení na ulici Nádražní po ulici Hradní, podél ETAPY C.

6. Zbourání stávajících vizuálně nepříznivých objektů bývalého JZD a vybudování lokality – ETAPA C na přestavbových plochách P48 / DS (DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ) a P32/ OK (OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLA). V prvním kroku vybudování komunikace včetně technické infrastruktury a následně vybudování objektů s přípojkami.

7. Homolí kopec – ETAPA H na ploše Z64/PV (ARCHEOLOGICKÁ KULTURNÍ PAMÁTKA), vybudování chodníků pěších tras a venkovního mobiliáře. Tato etapa je nezávislá na ostatních.

8. ETAPA D na přestavbové ploše P17/OV (OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA)  
– ideová rozvojová lokalita pro zatraktivnění prostředí současné vizuálně nepříznivé plochy, dnes KOVOKOM ŠROT. Tato etapa je nezávislá na ostatních.

9. ETAPA E – na zastavitelné ploše Z26/SV (PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-VENKOVSKÉ)

- ideová rozvojová lokalita řešená v rámci jedné parcely po vybudování technické infrastruktury ulice Habánská.

## 9. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

- Zkultivovat chráněnou plochu s veřejnou zelení nemovité kulturní památky - Homolí kopec. Doporučují se pěší komunikace formou zpevněných mlatových nebo částečně dlážděných cest. Podpořit přírodní charakter stávající zeleně a travnatého terénu, doplnit o nové prvky – stromy a keře, v případě potřeby. Na nejvyšší části kopce vytvořit větší zpevněnou plochu pro možnost sezení a výhledu. Doplnit tuto nemovitou památku o prvky exteriérového mobiliáře – lavice, koše, informační tabule apod. dle navrhnutého vizuálního stylu.

- Zrušit stávající nadzemní elektrické vedení NN, které vede podél ulice Habánské směrem k ulici Nádražní.

- Nové místní a účelové komunikace včetně technické infrastruktury a protipovodňových / erozních opatření převést do majetku města Hustopeče, aby byla zajištěna údržba veřejných prostranství, prostupnost území a ochrana obyvatel a majetku.

- Pro zabránění odtoku dešťových vod v rámci jednotlivých parcel stavebních objektů požadovat po jednotlivých stavebnících, aby v případě vhodných geologických poměrů využívali dešťové vody k závlaze, zasakování v celé míře na pozemku a vždy prováděli vhodné terénní a sadové úpravy.

## 10. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

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

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

### 10.1. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚS

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

Územní studie vymezila koridory a plochy, ve kterých prověřuje dle ÚP a navrhuje funkční a prostorové požadavky zastavitelných, přestavbových ploch a kulturní památky v rámci hranice řešeného, ale i hranice dotčeného území.

Územní studie prověřila také stávající stav dopravní a technické infrastruktury, možnost napojení na nadřazené systémy a navrhla reálné řešení pro zadané území.

Územní studie umísťuje místní komunikace a veřejná prostranství s veřejnou zelení a umísťuje navržené detailnější podmínky pro jednotlivé funkční plochy v souladu s podmínkami využití území dle platného Územního plánu Hustopeče.

Navržené řešení území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

V rámci ploch veřejných prostranství je v územní studii zachováno a navrženo celkem 15 763 m<sup>2</sup>, včetně Homolího kopce, co splňuje minimální rozsah dle § 7 odst. 2 vyhlášky tzn. 1000 m<sup>2</sup> na 2 ha.

Dle § 20 jsou stavební pozemky členěné tak, aby byly plnohodnotně a racionálně využívány s umístěním staveb, které v žádné míře nezhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území. Stavební pozemky jsou dopravně napojeny na veřejnou komunikaci s možností připojení na technickou infrastrukturu. Stavební čára a stavební hranice vymezují stavební část pozemku a část soukromé zeleně, tím je splněn požadavek na část pozemku vsakovat dešťové vody u řadových domů na 0,3 výměry pozemku.

Funkční využití a prostorové uspořádání zastavitelných, přestavbových ploch a kulturní památky je v souladu i s dalšími požadavky vyplývající z ÚP Hustopeče.

## 10.2. ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

V rámci územní studie jsou řešeny tyto problémy identifikované v území:

- V rámci koncepce návrhu je plně respektováno plošné vymezení kulturní památky dle ÚP Hustopeče, které respektuje a zachovává památku v stávajícím stavu. Atraktivita a prostupnost této části území je zabezpečena pouze pěšími komunikacemi formou zpevněných mlatových anebo částečně dlážděných cest. Podél pěších zpevněných ploch budou umístěny lavičky, tabule, koše apod., které zabezpečí plnou funkci Homolího kopce.
- Dopravní napojení ploch P32/OK a P48/DS – ETAPY C na silnici II/420 – ulice Nádražní je řešeno pouze prostřednictvím stávající místní komunikace – ulice Habánská. Využívá se tak jediná stávající křižovatka, která respektuje zadání nezatěžovat a neomezovat její provoz dalším dopravním napojením.
- Koncepce návrhu umísťuje navržené hmoty budov s občanskou vybaveností s odstupem od silnice II/420 a počítá s veřejným parkovištěm v kombinaci se zelení, co z části eliminuje hluk dopravy.
- V rámci hranice řešeného území se počítá s asanací stávajících vizuálně nepříznivých budov bývalého JZD a jejich okolím, co umožňuje výstavbu nové ETAPY C. Navrhovaná ETAPA D v rámci hranice dotčeného území na pozemku firmy KOVOKOM ŠROT taktéž poukazuje na potencionální budoucí rozvoj této vizuálně nepříznivé plochy.
- Územní studie navrhuje opatření pro zasakování, zadržování dešťových vod, částečně pro zachycení přívalových dešťů a rizika eroze půdy formou dešťových průlehů a kaskádových úprav. Zadržování a zasakování vod je podpořeno zahradami a předzahradkami stavebních parcel, veřejnou zelení ve formě parků.
- V ochranných pásmech venkovních elektrických vedení VN jsou navrženy zahrady stavebních parcel, vymezeny stavební hranici.
- Návrhem zrušení venkovního elektrického vedení NN v ETAPY C se neomezuje budoucí zástavba ochranným pásmem.
- Ochranné pásmo radioreléových paprsků, kde spodní hrana ochranného pásma je ve výšce do 50 m nad terénem neomezuje koncept návrhu řešeného území. Maximální výška navrhované zástavby v ETAPY C jsou maximálně tři nadzemní podlaží.

## 10.3. PŘIPOMÍNKY K ŘEŠENÍ ÚS V RÁMCI KONZULTACÍ PŘI JEJÍM ZPRACOVÁNÍ

Dílo bylo v průběhu zpracování konzultováno s jednání s vybranými dotčenými orgány, se správci a vlastníky dotčené dopravní a technické infrastruktury a zásadními vlastníky pozemků v dotčeném území. Uplatněné připomínky a vyjádření pořizovatelem vyhodnotil a podle jejich relevantních částí bylo dílo upraveno.

---

## 11. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

- zadání Územní studie – Hustopeče S6
- podklady od pořizovatele
- Územní plán Hustopeče ve znění změny č. 2
- ÚAP (Územně analytické podklady 2016) ORP Hustopeče
- digitální katastrální mapa území
- ortofotomapa území (mapy.cz)
- vlastnické vztahy: ČÚZK
- strategické hlukové mapování 2012, Ministerstvo zdravotnictví ČR
- území ohrožená vodní erozí, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy (me.vumop.cz)
- zpracovaný podklad architektonické studie k nahlédnutí – Zastavovací plán lokality za Homolím kopcem, Hustopeče - POParch
- zpracovaný podklad architektonické studie k nahlédnutí – K182 – RD Homolí kopec – KEE04 DESIGN
- POSOUZENÍ VLIVU ROZVOJOVÉ PLOCHY S6 NA STÁVAJÍCÍ STOKOVÝ SYSTÉM (HUSTOPEČE GENEREL ODVODNĚNÍ 2017) – AUQAPROCON, 05/2019