

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**OBYTNÁ LOKALITA „U KASÁREN“**  
Pohořelice

**01 - Textová část**

Datum zpracování: 6/2020

## OBSAH:

<b>1. Identifikační údaje</b> .....	<b>3</b>
1.1 Údaje o záměru .....	3
1.2 Údaje o objednateli .....	3
1.3 Údaje o projektantovi.....	3
<b>2. Základní údaje</b> .....	<b>4</b>
2.1 Výchozí podklady.....	4
2.2 Důvod a účel pořízení územní studie .....	4
2.3 Předmět a cíle řešení územní studie .....	4
2.4 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci a vyhodnocení souladu s vydanou ÚPD ....	4
<b>3. Vymezení a popis řešeného území</b> .....	<b>6</b>
3.1 Vymezení a popis řešeného území.....	6
<b>4. Majetkoprávní vztahy</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Urbanistická koncepce</b> .....	<b>8</b>
5.1 Koncepce využití řešeného území .....	8
5.2 Urbanistická koncepce .....	9
<b>6. Koncepce řešení dopravní infrastruktury</b> .....	<b>10</b>
6.1 Dopravní a pěší komunikace .....	10
6.2 Hromadná doprava.....	10
6.3 Pěší komunikace.....	10
6.4 Doprava v klidu.....	10
<b>7. Koncepce řešení technické infrastruktury</b> .....	<b>11</b>
7.1 Zásobování vodou .....	11
7.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod .....	12
7.3 Zásobování elektrickou energií.....	13
7.4 Zásobování plynem.....	14
7.5 Spoje.....	14
7.6 Uložení inženýrských sítí .....	14
7.7 Nakládání s odpady .....	14
<b>8. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit</b> .....	<b>15</b>
<b>9. Stanovení podmínek pro využití území</b> .....	<b>15</b>
<b>10. Stanovení nových ochranných pásem</b> .....	<b>18</b>
<b>11. Zábor ZPF a PUPFL</b> .....	<b>18</b>

# 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

## 1.1 Údaje o záměru

Název stavby:	Obytná lokalita „U kasáren“
Místo stavby:	Pohořelice [584801]
Katastrální území:	Pohořelice nad Jihlavou [724866]
Katastrální číslo:	6397, 6395, 389/76
Charakter stavby:	Obytná lokalita pro výstavbu rodinných domů
Vymezení ploch dle ÚP:	BX Z47

## 1.2 Údaje o objednateli

Stavebník:	Město Pohořelice Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice IČ: 00283509
Zastupuje:	Mgr. Patrik Pařil, 1. místostarosta

## 1.3 Údaje o projektantovi

Zpracovatel:	Ing. Michal Novák Fr. Hrubína 735, 674 01 Třebíč IČ: 05803586
Zodpovědný projektant:	Ing. Jakub Karmazín autorizovaný inženýr pro pozemní stavby - ČKAIT 1006544

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 2.1 Výchozí podklady

- zadání Územní studie (MěÚ Pohořelice)
- územní plán Pohořelice (Brno-venkov), 01/2020 <sup>(1)</sup>
- hydrogeologický posudek pro vedlejší lokalitu na parc. č. 389/146 (duben 2020)
- katastrální mapa aktuální k datu 17.06.2020

### 2.2 Důvod a účel pořízení územní studie

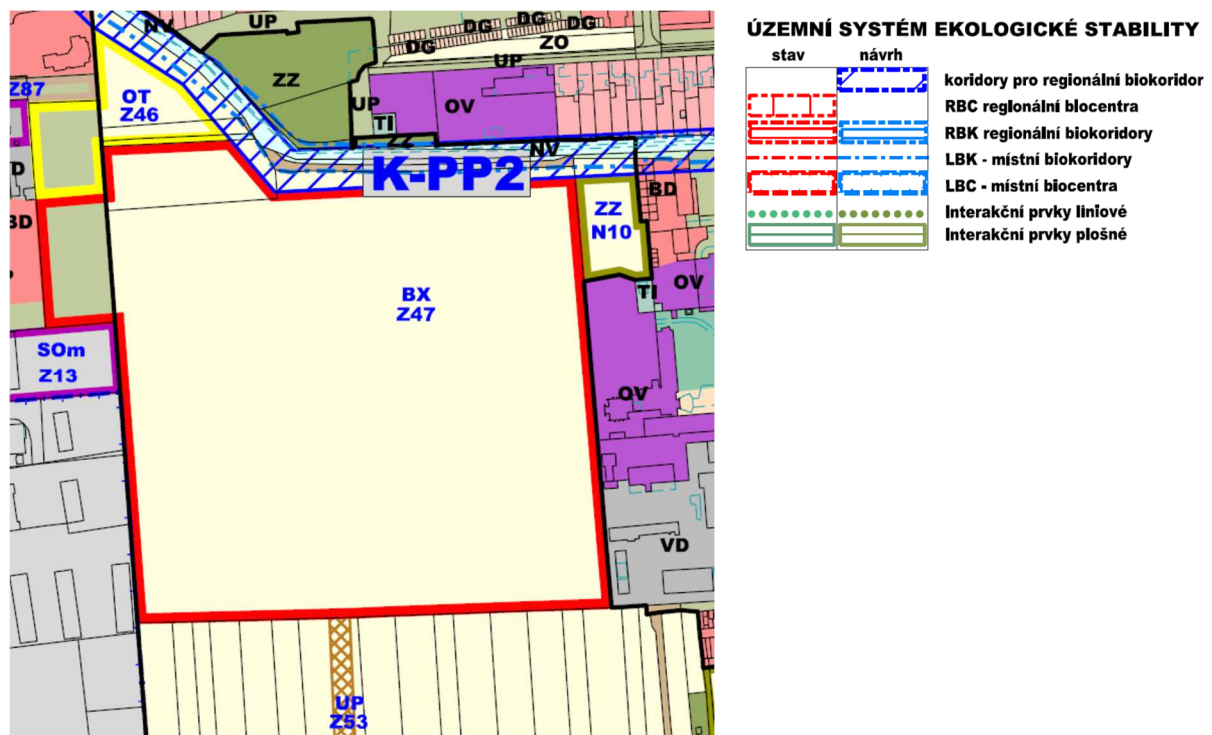
Územní studie bude podkladem pro rozhodování o změnách v území a umístování staveb.

### 2.3 Předmět a cíle řešení územní studie

- stanovení koncepce členění ploch a prostorového uspořádání území
- stanovení koncepce a zásad řešení dopravní obsluhy v území
- stanovení koncepce řešení technické infrastruktury
- stanovení regulačních zásad a limitních hodnot pro zástavbu

### 2.4 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci a vyhodnocení souladu s vydanou ÚPD

Výřez Hlavního výkresu se zákresem řešeného území



## VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy plochy změn

BR	BR Z13 P3 N03	kódy ploch
		označení zastavitelných ploch
		označení ploch přestavby
		označení ploch změn v nezastavěném území
		<b>BX</b> plochy bydlení
		<b>BR</b> plochy bydlení - v rodinných domech
		<b>BD</b> plochy bydlení - v bytových domech
		<b>OV</b> plochy občanského vybavení
		<b>OK</b> plochy občanského vybavení - komerční zařízení
		<b>OT</b> plochy občanského vybavení - sport
		<b>OZ</b> plochy občanského vybavení - hřbitovy
		<b>SOm</b> plochy smíšené obytné - městské
		<b>SOv</b> plochy smíšené obytné - venkovské
		<b>VL</b> plochy výroby a skladování - lesnictví a rybníkářství
		<b>VS</b> plochy výroby a skladování
		<b>VD</b> plochy výroby a skladování - výroba drobná
		<b>VSI</b> plochy výroby a skladování - výroba lehká
		<b>SV</b> plochy smíšené výrobní
		<b>UP</b> plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
		<b>UZ</b> plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně
		<b>RP</b> plochy rekreace na plochách přírodního charakteru
		<b>RI</b> plochy rekreace - rekreace individuální
		<b>TI</b> plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
		<b>DS</b> plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
		<b>DG</b> plochy dopravní infrastruktury - garáže
		<b>DP</b> plochy dopravní infrastruktury - záchytná parkoviště
		<b>DU</b> plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace
		<b>DZ</b> plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava
		<b>ZX</b> plochy zemědělské
		<b>ZV</b> plochy zemědělské - vinice
		<b>ZT</b> plochy zemědělské - trvalé travní porosty
		<b>ZO</b> plochy zemědělské - orná půda
		<b>ZZ</b> plochy zemědělské - zahrady a sady
		<b>NL</b> plochy lesní
		<b>NU</b> plochy lesní - lesy zvláštního určení a lesy ochranné
		<b>NP</b> plochy přírodní
		<b>NV</b> plochy vodní a vodohospodářské
		<b>NVp</b> plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření
		<b>NK</b> plochy zeleně - zeleň krajinná (nelesní)
		<b>NS</b> plochy smíšené nezastavěného území
		<b>NT</b> plochy těžby nerostů
		<b>K-T1</b> koridor pro umístění technické infrastruktury
		<b>K-DS21</b> koridor dopravní infrastruktury - silniční doprava
		<b>K-PPx</b> koridory pro protipovodňová opatření
		<b>K-PE01, K-PE02, ...</b> koridory určené k upřesnění protlerozních opatření v krajině

Územní plán sídelního útvaru Pohořelice v platném znění vymezuje v rámci hranice řešeného území zastavitelnou plochu BX s cílovým využitím:

### Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

### Přípustné využití:

- občanské vybavení místního významu,
- objekty pro rodinnou rekreaci,

- veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně,
- dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o **velikosti do 15 parkovacích míst**, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 15 míst,
- rodinné vinné sklepy.

#### **Nepřípustné využití:**

- nadlimitní stavby, zařízení a činnosti,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot

Podmínky pro využití řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (Bx) dle ÚPnSÚ Pohořelice v platném znění se nemění a v rámci účelu a podrobnosti zpracované ÚzS se doplňují a zpřesňují

- viz kap. 10. textové části ÚzS.

## **3. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

### **3.1 Vymezení a popis řešeného území**

#### **Vymezení řešeného území**

Lokalita je v jihozápadní části města - dle územního plánu sídelního útvaru Pohořelice v platném znění zahrnuje zastavitelnou plochu Bx, jejíž součástí je řešené území zpracovávané touto ÚzS.

#### **Charakteristika řešeného území**

Lokalita je v současné době využívána k zemědělské činnosti. Pozemek je mírně sklonitý k severovýchodu.

#### **Ochrana kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem**

- V řešeném území se nenachází plošné památkově chráněné území ani ochranné pásmo tohoto území bez požadavku.
- V řešeném území se nenachází objekt zapsaný v seznamu nemovitých kulturních památek – bez požadavku.
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů stanovaná dle zákona č. 164/2001 Sb. (Pasohlávky)

#### **Trasy a ochranná pásma technické infrastruktury**

V severozápadní části řešeného území se nachází trasa nadzemního vysokého napětí. Toto vedení bude přeloženo do jiné trasy a pod zem (viz grafická část). V severozápadní části pozemku se nachází nevyužívané sloupy elektrického vedení, které budou odstraněny.

#### **Ochranná pásma vyplývající z platné legislativy:**

- OP vodovodu a kanalizace - do DN 500 - 1,5 m od okraje potrubí (zák. č. 274/2002 Sb. v platném znění);
- OP nadzemních tras VN do 35 kV (vodiče bez izolace) – 7 m na obě strany od krajního vodiče (zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění);
- OP trafostanice do 52 kV - 7 m (venkovní), 2 m (zděná), 1 m (vestavěná) (zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění);
- OP STL plynovodu - 1 m na obě strany v zastavěném území, v ostatním území 2 a 4 m dle tlaku (zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění);
- OP tras telekomunikačních kabelových tras - 1,5 m na obě strany - Zák. č.127/2005 Sb. v pl. znění
- OP radioreleové trasy - obalová křivka paprsku prům. 60 m



## 4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Katastrální území	Parcelní číslo dle KN	Parcelní číslo dle PK	Druh pozemku	VLASTNÍK
Pozemky řešeného území				
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	6397		orná půda	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	389/76		ostatní plocha	Město Pohořelice

Pohořelice nad Jihlavou [724866]	6395		orná půda	Paříl Radovan
Pozemky dotčené inženýrskými sítěmi a jinými úpravami				
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	389/1		ostatní plocha	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	6404		orná půda	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	2511/1		ostatní plocha	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	6396		ostatní plocha	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	6642		vodní plocha	Česká republika
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	278		zahrada	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	142		vodní plocha	Povodí Moravy, s.p.
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	279		zahrada	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	281		zahrada	Město Pohořelice
Pohořelice nad Jihlavou [724866]	282		ostatní plocha	Město Pohořelice

## 5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 5.1 Konceptce využití řešeného území

Koncepce využití území - zásady pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚPnSÚ Pohořelice v platném znění se zpřesňují - lokalita bude využita výlučně pro bydlení, formou jsou rodinné domy, výjimečně pro stavbu občanského nebo technického vybavení - vždy za podmínky zachování charakteru a struktury stávající okolní zástavby. Využití obytných ploch pro funkce specifikované v ÚPnSÚ Pohořelice jako přípustné nebo podmíněně přípustné se připouští výlučně jako využití doplňkové (funkčně nepřevažující). Konceptce dopravní obsluhy - vnitřní obsluha řešeného území bude řešena místními obslužnými komunikacemi dopravně zklidněnými, napojenými na stávající místní komunikační síť města. Konceptce obsluhy technickou infrastrukturou – likvidace dešťových vod bude řešena v rámci vlastní lokality, ostatní potřeby obytné lokality budou pokryty napojením na dostupná média a stávající systém likvidace splaškových odpadních vod. Pro obsluhu řešeného území budou realizovány rozvody technické infrastruktury:

- vodovod
- plynovod
- kabelové rozvody NN
- kabelové rozvody VO
- kanalizace splašková (gravitační a tlaková)
- kanalizace dešťová - odvodnění ploch veřejných prostranství
- kabelové vedení VN + distribuční trafostanice



- přeložka elektrického vedení VN

Efektivita využití řešeného území - územní studií je primárně sledována efektivita členění monofunkční plochy a efektivita potenciálně vynaložených nákladů na zajištění obsluhy staveb rodinných domů a veřejného prostranství.

## 5.2 Urbanistická koncepce

### Koncepce prostorového řešení

- členěním lokality je vytvářen primárně systém veřejného prostranství obsahující komunikační plochy a veřejnou zeleň
- orientace objektů staveb rodinných domků, popř. staveb souvisejících s bydlením - rovnoběžně se stavební čarou vymezenou pro příslušný pozemek,
- prostorové uspořádání a navržené hladiny zástavby budou svým výškovým a objemovým uspořádáním respektovat okolní zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Navržená zástavba nenarušuje svojí výškou a objemem panorama z pohledově exponovaných směrů.

### Koncepce členění ploch

- řešené území je komunikačním systémem rozčleněno na devět celků samostatně stojících rodinných domů a čtyři celky zazeleněného veřejného prostranství.

### Komunikační systém

- bude řešen formou dopravně zklidněných komunikací.

### Doprava v klidu

- v rámci lokality bude odstavování a parkování motorových vozidel zajištěno separátně pro rodinné domy popř. jiné formy staveb bydlení - výlučně na vlastním pozemku stavby, potřeba odstavení a parkování vozidel pro návštěvníky bude řešena v rámci veřejného prostranství a to včetně požadavku vymezení stání pro vozidla osob ZTP dle vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

### Ostatní vybavenost

- V rámci lokality je navržen prostor pro dětské hřiště a konání společenských akcí menšího charakteru.
- Lokalita je vybavena třemi sběrnými místy pro tříděný odpad. První je umístěna v severozápadní části pozemku. Ostatní jsou v centru řešeného území a to jedna v parku a druhá blízko možné autobusové zastávky. Umístění není závazné a přesná poloha a kapacita se určí v další fázi PD.
- V jihovýchodní části bude posouzena protihluková opatření, její dimenze bude stanovena v další části PD.

### Veřejné prostranství

- Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství v rámci řešeného území dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.
- V území jsou navrženy dvě čtyři plochy veřejného prostranství. První, v centrální části lokality, bude využito k umístění dětského hřiště s parkem a pro setkávání více osob. V severovýchodní části se nachází dvě prostranství, která budou sloužit jako park a pro trasu přeložky VN. V severní části se nachází prostranství, kterým prochází cyklostezka. Součástí tohoto prostranství je i parkoviště.

## 6. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### 6.1 Dopravní a pěší komunikace

Z hlediska širších dopravních vztahů leží území města na významných dopravních tazích, dálnici D52 a silnici I/53. Na tyto komunikace a dále na silnice II. Třídy je také dopravně navázáno.

Železniční doprava se v řešeném území nevyskytuje.

Lokalita bude dopravně napojena na nově plánovanou obousměrnou komunikaci z jižní strany území, která je již zohledněna v novém ÚP Pohořelice. Dále bude přepojena z východní strany na stávající komunikaci II/395 Velká Bíteš - Dolní Kounice – Pohořelice a ze západní strany II/416 Slavkov u Brna-Židlochovice – Pohořelice.

Obytná lokalita má charakter obytné zóny s dopravně zklidněnými komunikacemi kat. D1 ve smyslu TP 103 zpřístupněné ze silniční místní komunikace ze severovýchodní strany území. Omezení návrhové rychlosti je řešeno přejezdovými prahy. Navazující komunikace pro obsluhu samostatně stojících RD je řešena jako obytná zóna v kat. D1/20 dle TP 103.

Křižovatky dopravních napojení na základní silniční síť a MOK a rozhledové poměry na nich budou konstruovány ve smyslu ČSN 736101, 736102, 736110. Ostatní křížení budou řešena dle TP 103. Ve vymezených rozhledových trojúhelnících nesmí být umístovány žádné stavby, terén a zeleň musí být upravena do max. výšky 0,69 m nad kótou přilehlé komunikace.

Plochy základních komunikací budou provedeny v úpravě, umožňující pojezd těžkých vozidel. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Šířka místní komunikace je doporučena 6,5 m s přilehlými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí. Zelené pásy jsou navrženy v šířce 1 - 2 m. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i parkovací stání.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena v páteřní síti 15,0 m a ve vedlejší 12 m. Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

### 6.2 Hromadná doprava

Studie předpokládá zavedení MHD do lokality. Autobusové zastávky budou umístěné blízko centrálního parku. Do 500 m od centrálního parku se nachází autobusová zastávka „Pohořelice MĚÚ“.

### 6.3 Pěší komunikace

Chodníky jsou navrženy v souběhu s MOK ve většině území oboustranně v šířce 1,0 m + 1,5 m. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

### 6.4 Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání – řešené území bude vybaveno odstavnými, parkovacími, příp. garážovými stáními. Pro jednotlivé typy funkčních ploch platí min. koeficienty počtu parkovacích, odstavných a garážových stání:

Rodinné domy musí být vybaveny garážemi v počtu min. 1 garáž / 1b.j. + 1 odstavné stání na pozemku každého RD.

Součástí veřejného prostranství budou odstavná parkovací stání pro návštěvníky v min. počtu 0,1 stání/1RD + příslušný počet stání pro ZTP dle Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

## 7. KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### 7.1 Zásobování vodou

#### Popis stávajícího stavu

Veřejný vodovod je realizován v obytné lokalitě v severní části řešeného území, nápojné místo se nachází v ul. Šumická.

*Pro zajištění dodávky pitné vody je využíván skupinový vodovod Pohořelice, jehož hlavním zdrojem je jímací území Cvrčovice o celkové vydatnosti 30 l/s.. Z akumulace 400 m<sup>3</sup> je voda dopravována čerpací stanicí přes vodovodní síť Cvrčovice a Pohořelice do vodojemu Smolín 2x1000 m<sup>3</sup> (222,0/217,0 m n.m.), který slouží jako tzv. „vodojem za spotřebišťem“. Při vypnutí čerpadel jsou spotřebišťe zásobována zpětně gravitačním průtokem. Vodní zdroj Cvrčovice kapacitně postačuje, ale je mělký a zranitelný. ÚP Pohořelice proto navrhnul využití pro zásobování Pohořelice vodní zdroje Nová Ves.<sup>[1]</sup>*

Vodojem Smolín 2x 1000 m<sup>3</sup> zajišťuje pro lokalitu hydrostatický tlak 0,15 - 0,4 MPa

#### Návrh řešení

Obytná zóna bude napojena na stávající rozvodnou síť ve dvou místech. Ze severní strany řešeného území v ul. Šumická a ze západní strany, kde je vybudován nový řad. Napojení řešeného území bude Rozvodné řady budou provedeny v dopravně komunikačních koridorech. Objekty rodinných domků budou napojeny samostatnými přípojkami.

V ÚP se navrhuje připojit vodní zdroj Nová ves s vodovodní skupinou Pohořelice. Proto druhou variantou je napojení lokality na nový rozvodný řad.

#### Výpočet potřeby vody

počet obyvatel	(95 RD × 4) .....	380 obyvatel
uvažovaná spotřeba	.....	35 m <sup>3</sup> /osoba/rok
roční spotřeba (Q <sub>r</sub> )	.....	13.300 m <sup>3</sup> /rok
denní spotřeba (Q <sub>p</sub> )	.....	38 m <sup>3</sup> /den
maximální denní spotřeba (Q <sub>m</sub> )	( Q <sub>r</sub> × 1,5).....	57 m <sup>3</sup> /den
maximální hodinová spotřeba (Q <sub>h</sub> )	( Q <sub>m</sub> × / 24 × 2,1).....	5 m <sup>3</sup> /hod
		= 1,4 l/s

#### Potřeba požární vody

Při zpracování dalších stupňů PD a konkrétní zástavby je zapotřebí provést posouzení dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou, (na vodovodním řádu budou osazeny požární hydranty).

#### Ochranné režimy

Ochranná pásma tras TI (vodovod) - zákon č. 274/2001 Sb. v platném znění - do DN 500 mm – 1,5 m od okraje potrubí na každou stranu.

## 7.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod

### Popis stávajícího stavu

Město Pohořelice je převážně odkanalizováno oddílnou soustavou. Dešťová kanalizace je svedena v různých částech města do vodoteče. Splašková voda je svedena do místní ČOV kombinovaně potrubím gravitačním o DN 300-600 a potrubím výtlačném o DN 80-150.

Odvodnění a kanalizační systém řešené lokality je komplikován terénními poměry území. Pozemek je mírně svažité k severní straně.

Zástavba na západní straně je odkanalizována gravitačně o dimenzi DN 300, avšak tato lokalita je umístěna výše než námi řešené území.

Na severní straně, přes Šumický potok se nachází veřejná kanalizace o dimenzi DN 300.

Pozemky na východní straně jsou svedeny do přečerpávací stanice splaškové vody. Od tud v dimenzi DN 80 jsou splašky tlakově přečerpávány do gravitační veřejné stoky. Tato přečerpávací stanice bude v budoucnu přemístěna z důvodu nové plánované komunikace.

### Návrh řešení likvidace odpadních vod

Kanalizační sběrače budou provedeny v trasách navržených komunikačních koridorů.

Splaškové vody jsou svedeny do nejnižšího místa na severu řešeného území, kde se budou tlakově odčerpávat do přílehlé gravitační veřejné stoky (viz grafická část). Další varianta je svést splaškové vody do přečerpávací stanice na západní straně řešeného pozemku. Podmínkou tohoto řešení je zkontrolovat dimenzi tlakového potrubí a přemístit čerpací stanici, aby nepřekážela v případném napojení na dopravní infrastrukturu.

Dešťové vody budou řešeny odvedením do přírodních recipientů, resp. řešeny vsakováním do vsakovacích galerií. Na severní straně pozemku bude vybudován vsakovací průleh s přepadem do Šumického potoka. Dle hydrogeologického posudku na vedlejším pozemku (p.č. 389/146) bylo stanoveno vhodnost vsaku až v nižších místech, cca 4,5 m pod terénem.

### Splašková kanalizace

Gravitačně do akumulární jímky lokalizované na severním okraji řešeného území a odtud tlakově do stávající veřejné kanalizace odvádějící splaškové vody na ČOV Pohořelice.

Výpočet množství splaškových vod dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v pl. znění:

počet obyvatel (95 RD x 4) .....	380 obyvatel
množství splaškových vod - odpovídá teoretické potřebě vody .....	13.300 m <sup>3</sup> /rok
maximální okamžitý odtok .....(k <sub>h</sub> = 4,4).....	10,5 m <sup>3</sup> /hod = 2,9 l/s

### Dešťová kanalizace (veřejná prostranství)

Neznečištěné dešťové vody z ploch veřejných komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací do retenčního vsakovacího průlehu s přepadem do Šumického potoka na severní straně řešeného území v rámci plochy veřejného prostranství.

Výpočet množství dešťových vod z veřejných ploch dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění:

plocha komunikací a zpevněných ploch .....	2,2 ha
intenzita deště .....	170 l/s/ha
součinitel odtoku .....	0,9
množství dešťových vod .....	337 l/s

### Dešťová kanalizace (vyhrazené plochy RD)

Srážkové vody z objektů RD a pozemků budou zasakovány na vlastních pozemcích, jímány a účelově využívány (zálivka apod.), napojení na dešťovou kanalizaci se vylučuje.

### Ochranné režimy

Ochranná pásma tras TI (kanalizace) - zákon č. 274/2001 Sb. v platném znění - do DN 500 mm – 1,5 m od okraje potrubí na každou stranu.

## 7.3 Zásobování elektrickou energií

### Popis stávajícího stavu

Mezi městem Pohořelice a obcí Velký Dvůr prochází VVN o 110 kW, které má odbočku k trafostanici VVN/VN. Od této trafostanice vede elektrická síť VN o 22 kW, která zásobuje město Pohořelice. ÚP navrhuje nové elektrické vedení VN po jižním a západním okraji města pro obsluhu zastavěných ploch v této části.

V severozápadním rohu pozemku je trafostanice a vedení VN. Vedení VN bude přeloženo. Na severovýchodní straně jsou elektrické sloupy bez kabeláže, tyto sloupy budou odstraněny.

### Návrh řešení zásobování - VN

Lokalita bude po provedení přeložky napojena na stávající trafostanici 22/0,4 kV Posádka č. 500806 v severozápadním rohu řešeného území a novou trafostanicí, která bude umístěna na základě dalšího stupně dokumentace.

### Rozvody sítě NN

Nové vedení NN bude napojeno na trafostanici 22/0,4 kV Posádka č. 500806 v severozápadním rohu řešeného území a novou trafostanicí, která bude umístěna na základě dalšího stupně dokumentace. Od trafostanice povede vedení převážně v chodnicích, respektive v přilehlých zelených páslech. K jednotlivým pozemkům budou vyvedeny přípojky ukončeny připojovací skříní na hranici pozemku. Základní technické údaje:

*Typ měření:* typ C

*Umístění měření:* na hranici pozemku v rozvaděči přístupném z veřejného prostranství

*Související technická opatření:* Připojení bude provedeno zasmyčkováním nového kabelu do nové kabelové skříně. Tuto úpravu provede DS.

rozvodná soustava: 3x380/220 V, 50 Hz, TN-C

stupeň dodávky: 3. stupeň dle ČSN 34 1610

druh prostředí: VN+TS venkovní

### Energetická bilance:

rodinné domy ( 95 RD ) + 1 × VO

instalovaný příkon .....  $P_i = 96 \times 11,0 \text{ kW}, 25 \text{ A}, 1056 \text{ kW}$

soudobost .....  $\beta = 0,37$

výpočtové zatížení .....  $P_p = 390 \text{ kW}$

předpokládaná denní spotřeba .....  $W_d = 95 \times 30,0 \text{ kWh} = 2850 \text{ kWh}$

předpokládaná roční spotřeba .....  $W_d = 95 \times 10,9 \text{ MWh} = 1035 \text{ MWh}$

veřejné osvětlení (VO)

místní obslužné komunikace, pěší komunikace .....  $P_i = P_s = 3,5 \text{ kW}$

Rozvody VO

rozvodná soustava: 3x380/220 V, 50 Hz, TN-C

Svítidla silniční (100 W), stožár SD 10 m, svítidla parková (obytné zálivy) (70 W), stožár SZ 5 m. Napájení, řízení a jištění zařízení VO bude provedeno z rozvaděčů RVO. Rozvaděče budou připojeny na kabely NN na kabelové přípojkové skříně. Trasy kabelů VO s rozvody NN se uloží ve společné kabelové rýze. Stožáry budou uzemněny páskovým zemničem uloženým v kabelové rýze společně s kabely VO.

### Ochranné režimy

Kabelové vedení VN 22 kV - 1,0 m od okraje krajního kabelu na každou stranu (zák. 458/2000 Sb. v pl. znění, Energetický zákon); Kabelová vedení NN a VO - bez ochrany ochranným pásmem, bezpečnost je upravena technickými normami.

## 7.4 Zásobování plynem

Jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domů budou napojeny novými STL plynovodními přípojkami PE DN 32 z nového STL plynovodního řádu, který bude do nově vznikající lokality napojen na stávající STL plynovodní řád PE DN 110 na druhém břehu Šumického potoka na severní straně pozemku. Nové zasíťování plynem bude STL PE v dimenzi DN 90 a DN 62. Plynofikace je navržena dle příslušných ČSN a požadavků společnosti GasNet na zemní plyn. Studie řeší rozvod plynu dle ČSN EN 1775 a připojení na STL plynovod dle TPG 702 01 „Plynovody a přípojky s nízkým a středním tlakem“ pomocí polyetylen potrubí. Médium je zemní plyn s provozním přetlakem 100 kPa.

Výpočet potřeby zemního plynu, počet b.j. 95:

95 × plynový kotel 15 kW ( vč. TUV ) á 2,0 m <sup>3</sup> /h .....	190,0 m <sup>3</sup> /h
95 × plynový sporák (kombi) 11 kW á 0,8 m <sup>3</sup> /h .....	76,0 m <sup>3</sup> /h
celkem .....	266,0 m <sup>3</sup> /h

## 7.5 Spoje

Sdělovací kabely zahrnují výhledové rozvody telefonu, místní sítě, kabelové televize atd. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy pro tyto sítě.

## 7.6 Uložení inženýrských sítí

Vodorovné vzdálenosti respektují ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Sítě jsou uloženy ve veřejném prostranství. Svislé uložení musí respektovat výše uvedenou ČSN.

## 7.7 Nakládání s odpady

Svoz TDO bude realizován v souladu se stávajícím systémem svozu a likvidace dle Programu odpadového hospodářství města Pohořelice.

## 7.8 Náklady za dopravní a technickou infrastrukturu

Pro řešené území bude nutné zbudovat novou dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha komunikací	Jednotka	Výměra	Jednotková cena	celková cena
<b>zpevněné plochy</b>				
Komunikace	m <sup>2</sup>	13 835	3 058 Kč	42 307 430 Kč
Chodník	m <sup>2</sup>	5 350	966 Kč	5 167 030 Kč
Zeleň u cesty	m <sup>2</sup>	3 650	500 Kč	1 825 000 Kč
Veřejná zeleň bez občanského vybavení	m <sup>2</sup>	9 176	500 Kč	4 588 000 Kč
<b>inženýrské sítě</b>				
Vodovodní řád DN 100	m	1 940	3 315 Kč	6 431 100 Kč
Vodovodní přípojka DN 32	ks	95	22 660 Kč	2 152 700 Kč
Kanalizace splašková DN 300	m	1 530	7 630 Kč	11 673 900 Kč
Kanalizační přípojka	ks	95	18 040 Kč	1 713 800 Kč
Kanalizace tlaková	m	100	7 299 Kč	729 850 Kč
Kanalizace dešťová DN 400	m	1 650	9 080 Kč	14 982 000 Kč
Plynovod DN 63	m	2 675	3 379 Kč	9 039 360 Kč
Plynovodní přípojka	ks	95	11 308 Kč	1 074 260 Kč
Elektrická síť NN	m	2 675	1 477 Kč	3 951 778 Kč
Elektrická přípojka	ks	95	12 500 Kč	1 187 500 Kč
Datové rozvody	m	2 675	666 Kč	1 780 213 Kč
Veřejné osvětlení	m	2 675	548 Kč	1 465 365 Kč
Lampy veřejného osvětlení	ks	54	30 085 Kč	1 609 548 Kč
<b>celková cena:</b>				<b>109 853 833 Kč</b>

*Ceny nezahrnují opěrnou stěnu, hlukovou stěnu, čerpací stanici splaškové vody retenční podmok, výsadbou stromů hřiště ani jinou občanskou vybavenost.*

## 8. SOUHRNNÝ PŘEHLED NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Plocha řešeného území .....	11,943 ha
z toho:	
- plochy veřejných prostranství (komunikace, zpevněné plochy, veřejná zeleň) .....	3,200 ha
- plochy pozemků RD .....	8,743 ha
- počet bytových jednotek .....	95
- počet obyvatel .....	380

## 9. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní studie slouží pro rozhodování o změnách v území, je při rozhodování v území neopominutelným územně plánovacím podkladem.

Dle ÚPnSÚ Pohořelice v platném znění - vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání, účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití území a ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umísťovány a povolovány. Dosavadní způsob využití území a ploch, které neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu ÚzS je možné, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje navrženou urbanistickou koncepci.

#### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a z platné legislativy**

Město Pohořelice má platný Územní plán sídelního útvaru Pohořelice ve znění úplné aktualizace č. IV. Řešené území v katastrálním území Pohořelice se nachází v zastavitelném území v ploše pro bydlení, funkčního typu BX.

#### **Požadavky plynoucí z Územního plánu sídelního útvaru Pohořelice pro lokalitu BX:**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

##### **Přípustné využití:**

- občanské vybavení místního významu,
- objekty pro rodinnou rekreaci,
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně,
- dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o **velikosti do 15 parkovacích míst**, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 15 míst,
- rodinné vinné sklepy.

##### **Nepřípustné využití:**

- nadlimitní stavby, zařízení a činnosti,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot

DALŠÍ SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - s ohledem na podmínky realizace výstavby v opticky exponované poloze, se podmínky využití ploch stanovené platným ÚPnSÚ Pohořelice zpřesňují a nad jejich rámec se touto ÚzS stanovují další podmínky využití území, regulace a limity:

##### **- využití pozemků**

- výlučně pro bydlení, formou izolovaných rodinných domů

##### **- struktura a charakter zástavby**

- s ohledem na specifické požadavky umísťování staveb se územní studií zpřesňuje, v rámci řešeného území požadovaná struktura a charakter zástavby, definovaná ÚPnSÚ Pohořelice v platném znění:

Charakter zástavby je představován samostatně stojícími rodinnými domy s výjimkou dřevostaveb srubového typu, výšková hladina zástavby - 2 nadzemní podlaží s možností podkrovní, ploché a šikmé střechy nad hlavními hmotami rodinných domů s hřebeny orientovanými v souběhu s uličním prostorem;

##### **- umísťování staveb**



- plochy zastavitelné - izolované rodinné domy, popř. jiné formy staveb pro bydlení dle výše uvedené specifikace využití pozemků - stavby RD, garáží a dalších staveb a zařízení souvisejících s bydlením;
- plochy s omezenou zastavitelností - výlučně pro stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby a objekty technické infrastruktury - specifikace viz níže;
- umístování staveb na hranicích pozemků - v případě izolovaných rodinných domů nepřístupné;
- uliční čára - určuje polohu fyzického vymezení pozemků vůči uličnímu prostoru - oplocením (specifikace viz níže);
- stavební čára - stavební čarou se určuje vzdálenost hlavních hmot staveb RD vůči přilehlé hranici pozemku (uliční čáře); doplňkové stavby (např. garáže, pergoly, přístřešky atd.) nebudou předstupovat před stavební čáru;
- prostorová regulace - určuje prostorové vztahy v území (m). V ostatních nespecifikovaných případech dle Vyhl. č. 501/2006 Sb. v pl. Znění.

#### **- charakter staveb (RD a stavby související s bydlením)**

izolované rodinné domy, bazény, skleníky, přístřešky pro odstavování a parkování vozidel apod.

- specifikace - přístřešky pro odstavování a parkování vozidel - konstrukce zastřešení zpevněných ploch (samostatně stojící, popř. přidružená ke stavbě RD) bez vymezení obvodovými stěnami,
- limity podlažnosti a výškové hladiny pro hlavní stavby (RD) - 2.NP + podkroví, výška hřebene střech max. 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do RD, podsklepení se nevylučuje;
- limity podlažnosti pro přístřešky, přistavěné nebo samostatně stojící garáže a stavby související s užíváním RD - 1. NP;
- typ zastřešení - střechy ploché i šikmé, šikmé střechy sedlového, valbového, polovalbového, stanového a pultového typu o maximálním sklonu 40°;
- materiálová řešení, barevnost - bez omezení s výjimkou dřevostaveb srubového typu, barevnost střech – přírodní odstíny s výjimkou černé a tmavě šedé, fasády - bílá, pastelové odstíny barevné škály, přípustné jsou dřevěné a cihelné obklady;

#### **- limity zastavitelnosti**

- koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemku RD
- samostatně stojící rodinné domy –  $ZP_{max} = 0,50$  (50 %);

#### **- oplocení pozemků RD**

- vymežující uliční prostor - zděné nebo dřevěné neprůhledné popř. poloprůhledné (vylučuje se použití průmyslově vyráběných montovaných betonových plotových dílců), možnost použití opěrné zdi do výšky 0,6 m, souhrnná výška oplocení maximálně 1,6 m (0,6 m + 1,0 m) nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu
- vnitřní (mezi pozemky RD a vnějším obvodu zahrad) - průhledné oplocení, možnost použití opěrné zdi do výšky 0,6 m, souhrnná výška oplocení maximálně 1,8 m (0,6 m + 1,2 m) nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu;

#### **- odstavování a parkování vozidel - koeficient odstavných a parkovacích ploch:**

- rodinné domy musí být vybaveny min. 1 odstavné stání na pozemku každého RD.

- součástí veřejného prostranství budou odstavná parkovací stání pro návštěvníky v min. počtu 0,1 stání/1RD + příslušný počet stání pro ZTP dle Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- stanovení počtu parkovacích a odstavných stání pro jiné formy a typy staveb umístitelné v území dle specifických podmínek pro využití řešeného území - dle přísl. ČSN 73 6110 - na vlastním pozemku stavby, v případě veřejných staveb také doplňkově v rámci ploch veřejného prostranství.

## 10. STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM

Stanovení nových ochranných pásem (OP), s výjimkou ochranných pásem tras technické infrastruktury dle legislativních požadavků, se nepředpokládá. Navazující stupně PD staveb v rámci vymezeného řešeného území budou respektovat vymezená OP vyplývající z platné legislativy, popř. podmínky a limity vyplývající z platné ÚPD v okamžiku realizace záměrů.

V navazujících územních a stavebních řízeních budou respektovány požadavky přísl. ČSN a zvláštních právních předpisů a to zejména:

- zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon;
- zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 289/2011 Sb., zákon o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

### PHO - hluková pásma

Řešené území je na jihovýchodním okraji potencionálně zasaženo hlukem z provozu na pozemních komunikacích - silnice I/53. Rozhodnutí bylo provedeno na základě hlukové mapy z roku 2017 přístupné z portálu MZCR.

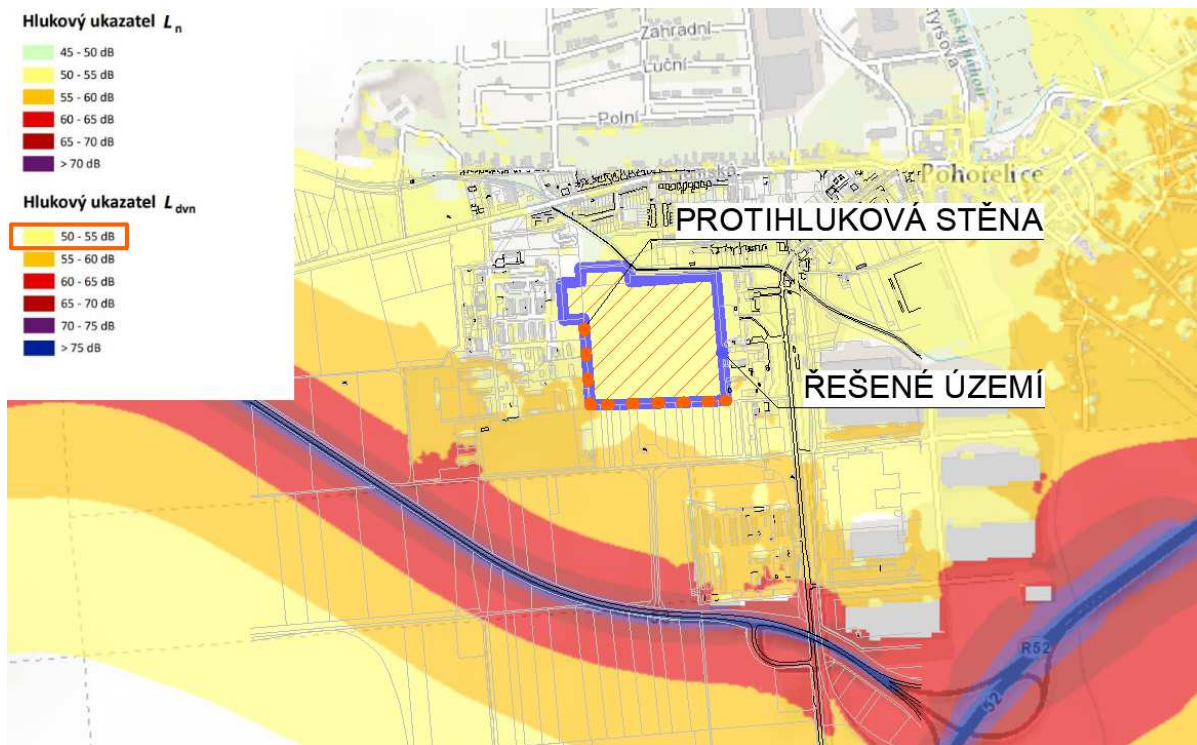
Hodnoty hlukové mapy z roku 2017 těsně nepřekročí limitní hygienické hodnoty pro řešené území. V další fázi PD bude provedena hluková studie, na jejímž základě bude rozhodnuto o potřebě výstavby protihlukové stěny.

### Hlukové posouzení

(započítává se korekce +10 dB dle příl. 3, tab. č. 1 Zák. 272/2011 Sb. v pl. Znění)

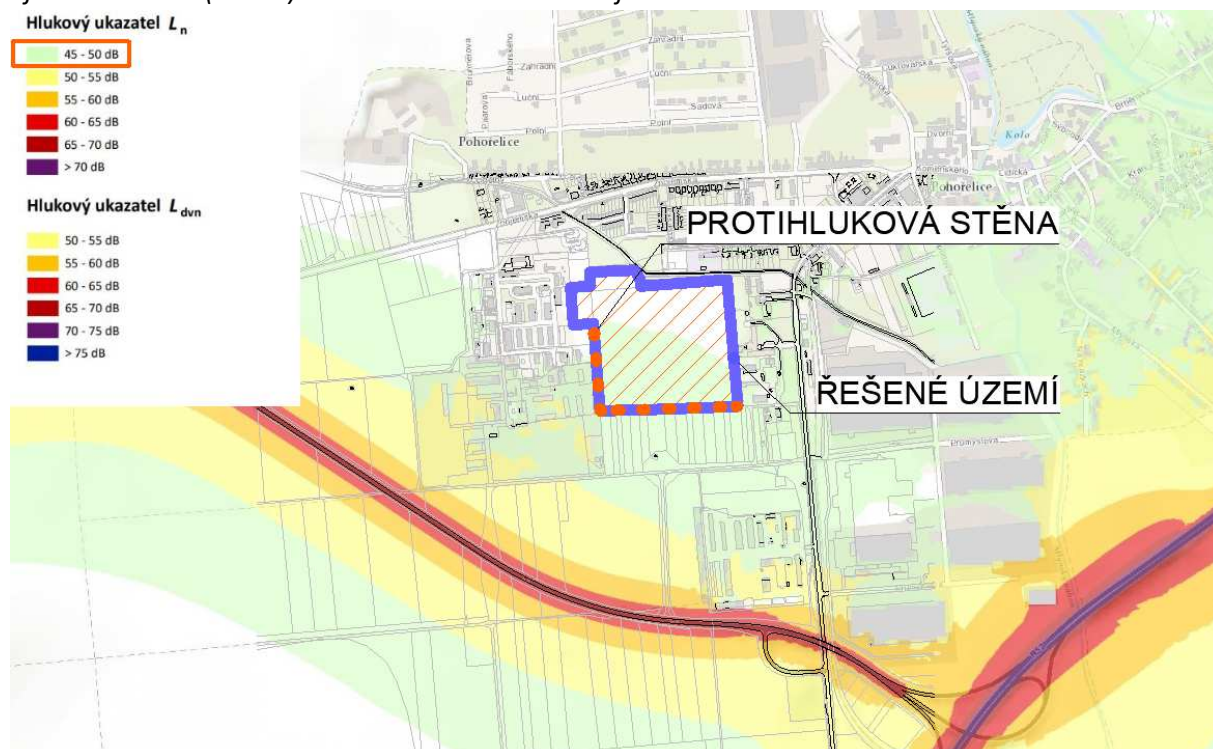
*Limit den-večer-noc  $L_{dvn}$*

*- je stanoven na  $(50+10) = 60$  dB => řešená lokalita je v limitu*



*Limit pro noc  $L_n$*

*- je stanoven na  $(40+10) = 50$  dB => řešená lokalita je v limitu*



**Vyhodnocení:**

V hlukově ohroženém území silničního ochranného pásma nebudou umísťovány stavby, objekty a zařízení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopavy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

## 11. ZÁBOR ZPF A PUPFL

### Zábor ZPF

Řešené území bude předmětem odnětí ze ZPF, pozemky se nachází v I. třídě ochrany ZPF (BPEJ 0.01.00). Souhlas nadřízeného orgánu ochrany ZPF a PUPFL se zábořem ZPF v rozsahu řešeného území vymezeného hranicí zastavěného území a zastavitelných ploch je součástí územního plánu sídelního útvaru Pohořelice v platném znění.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 0.01.00 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 16.77 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 82. Jedná se o velmi produkční půdy.

**V řešeném území se nachází ochranné pásmo léčivých zdrojů „Pasohlávky II“.** Je nutné při výpočtu ceny za vynětí ze ZPF použít koeficient 10. *Koeficient 10 se nepoužije pouze v případě:*

Dle zák. 334/1992 Sb. Část D

Zpracovatel výpočtů odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (§ 9 a 11) postupuje při této činnosti takto:

1. Zjistí zařazení pozemku nebo jeho částí do bonitovaných půdně ekologických jednotek a jeho základní cenu podle oceňovací vyhlášky 27).
2. Zjistí, bude-li odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu negativně ovlivněn některý z faktorů životního prostředí, vyjmenovaných v části B, a v návaznosti na to určí odpovídající ekologickou váhu tohoto ovlivnění. V případech, že bude ovlivněno více faktorů životního prostředí, uplatní se nejvyšší určená ekologická váha vlivu. Ekologická váha vlivu se nepoužije při výpočtu odvodů za zemědělskou půdu odňatou ze zemědělského půdního fondu na plochách
  - a) výroby a skladování určených k tomuto účelu zásadami územního rozvoje nebo vydaným územním plánem.
  - b) určených k podpoře vyváženého a dynamického hospodářského rozvoje státu, které podle zákona o investičních pobídkách schvaluje na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu vláda 39)**c) rodinných domů včetně souvisejících staveb umístovaných na jednom stavebním pozemku, pokud je stavebníkem fyzická osoba a rodinný dům má sloužit bytové potřebě stavebníka.**

*Závěr:*

Z toho vyplývá, že vynětí ze ZPF v případě rodinných domů nebude použito u výpočtu koeficientu 10 a platí ceny uvedené v odstavcích k jednotlivým BPEJ.

Vlastní odnětí půdy ze ZPF bude předmětem následných PD jednotlivých staveb.

### Zábor PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou předmětnou plochou řešeného území ve smyslu záboru dotčeny.

Vypracoval: Ing. Michal Novák a Ing. Vojtěch Bartek

Dne: 6/2020