

RiseSun Pasohlávky SPA Wellness Resort

ÚZEMNÍ STUDIE

„PLOCHY Z88 OV, Z89 OV, Z43 BX A Z44 BX

v k.ú. POHOŘELICE NAD JIHLAVOU“



Objednatel: RISESUN HEALTHCARE & TOURISM CZ a.s., Husova 240/5, 11000 Praha 1
Pořizovatel: Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad

Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Klein - KT architekti,
Kroftova 35, 616 00 Brno
Tel: 605 944 569
E-mail: ktal@iol.cz
www.kt-arch.eu

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Klein
IČO: 72385120, ČKA 03647

Datum zpracování: 06/2020

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1. TEXTOVÁ ČÁST	3
1.1. Vymezení a popis řešeného území a širší vztahy	3
1.1.1. Zhodnocení řešeného území	3
1.1.2. Limity využití území	3
1.2. Požadavky vyplývající z územního plánu	4
1.2.1. Požadavky na úpravu územního plánu	6
1.2.2. Zadání	6
1.2.3. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	7
1.2.3.1. Ochrana kulturních hodnot	7
1.2.3.2. Ochrana ovzduší a odpady	7
1.2.3.3. Ochrana proti hluku	7
1.2.3.4. Ochrana zemědělského půdního fondu	7
1.2.3.5. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa	7
1.3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků	7
1.3.1. Východiska návrhu, topografie, koncepce návrhu	7
1.3.2. Návrh dopravního řešení	7
1.3.3. Urbanistická koncepce	8
1.3.4. Podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb	9
1.3.5. Etapizace	9
1.3.6. Seznam použitých podkladů	9
1.3.7. Průzkumy a závěry průzkumů	10
1.4. Technická infrastruktura	10
1.4.1. Zásobování vodou	10
1.4.2. Odvedení a čištění odpadních vod	11
Čištění odpadních vod	12
1.4.3. Odvedení dešťových vod	12
1.4.4. Zásobování elektrickou energií	12
1.4.5. Zásobování plynem	13
1.4.6. Přenos informací	13
1.4.7. Veřejné osvětlení	13
1.4.8. Požadavky na následující stupně projektové přípravy	14
1.5. Návrh dopravního řešení	14
1.5.1. Silnice	14
1.5.2. Místní komunikace	14
1.5.3. Doprava v klidu	14
1.5.4. Pěší komunikace a cyklisti	14
1.6. Orientační investiční náklady (komunikace a inženýrské sítě)	15
1.7. Přehled vlastníků dotčených parcel	16
2. GRAFICKÁ ČÁST	16

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Vymezení a popis řešeného území a širší vztahy

Řešené území zahrnuje v souladu s Územním plánem Pohořelice plochy Z88 OV – plochy občanského vybavení, Z89 OV – plochy občanského vybavení, Z43 BX – plochy bydlení a Z44 BX – plochy bydlení a s nimi související plochy UP – plochy veřejných prostranství a plochy DS – plochy dopravní infrastruktury.

Řešené území se nachází v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou v západní části města a je vymezeno z východu zastavěným územím města (bývalé kasárny), ze severu ulicí Znojemskou (silnice II/416), ze západu a jihu zemědělskou krajinou.

1.1.1. Zhodnocení řešeného území

Řešené území je v současné době využíváno zemědělským způsobem, na pozemku se nachází orná půda. Ve východní části řešeného území vede účelová betonová komunikace. Přes řešenou plochu prochází el. vedení zemní v souběhu s účelovou komunikací ve směru sever - jih. Podél ulice Znojemské (silnice II/416) je vysázena oboustranně stromová alej.

Řešený pozemek je rovinatý a má severovýchodní orientaci. Nejnižší bod řešeného území je 186 m.n.m. a nachází se u výjezdu z kasáren na ulici Znojemskou. Nejvyšší bod řešeného území, kde je uvažována zástavba je ve výšce 190 m.n.m. v jihozápadní části řešeného území. Převýšení v rámci řešeného území je max. 4 m.

Dopravně jsou pozemky přístupné ze silnice II/416 ul. Znojemská.

Plocha má výměru cca 12 ha. Územní studie je vypracována nad digitálními katastrálními mapami 1:2.000 a vytištěna v měřítku 1:1.000.

1.1.2. Limity využití území

Limity využití území jsou převzaty z Územně analytických podkladů (UAP ORP Pohořelice 2016) a z platného Územního plánu Pohořelice, který nabyl účinnost 14.02.2020.

Dopravní obsluha řešeného území je navržena ze silnice II/416. **Silniční ochranné pásmo** silnice II. třídy je 15m na obě strany komunikace a částečně zasahuje do řešeného území.

Celé řešené území leží v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů.

Do severovýchodní části řešeného území zasahuje ochranné pásmo lesa (užívání pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa).

Stavby jsou umístěny mimo OP lesa. Lesní pozemek je odlesněn.

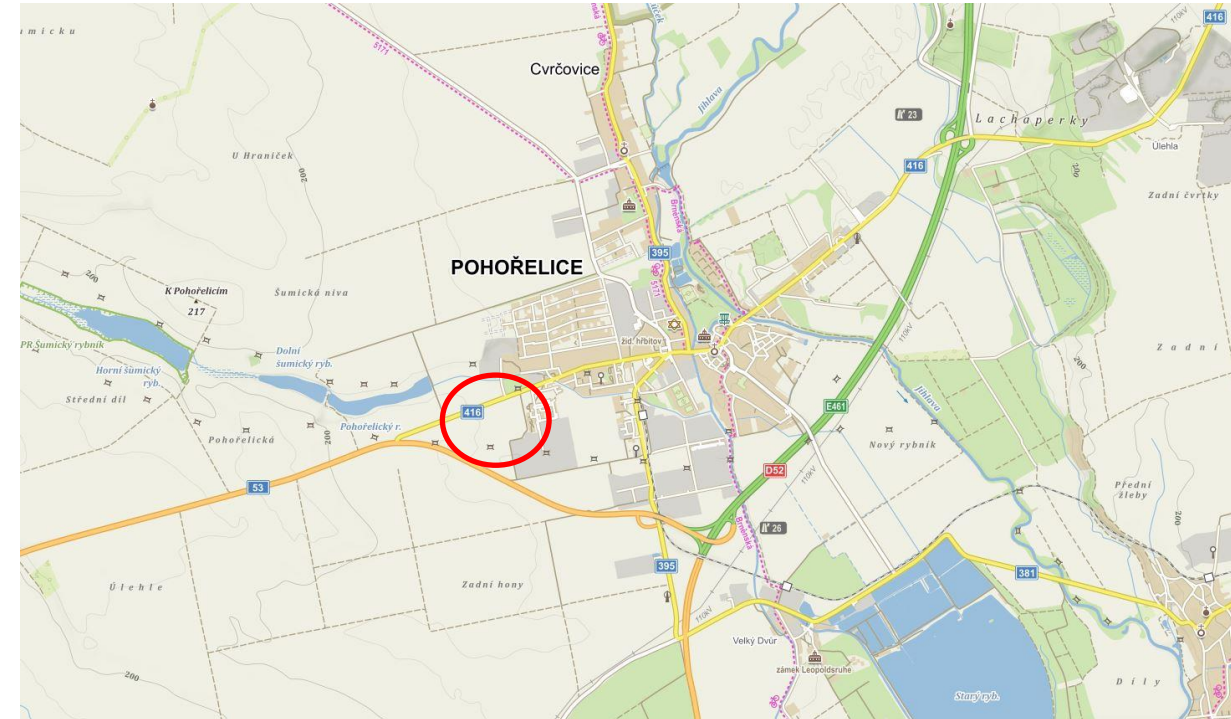
Celé správní území města je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.

Celé řešené území se nachází ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přizemních výškách.

Navržené limity využití území dle platného územního plánu:

V severozápadním cípu řešené území je navrženo **el. vedení VN vzdušné a trafostanice**. Navržená zástavba je umístěna mimo navržené ochranné pásmo el. vedení VN.

Limity využití území jsou graficky zobrazeny ve výkresu č.13 – Výkres limitů využití území.



Širší vztahy © Seznam.cz a.s. © Mapy.cz, s.r.o.

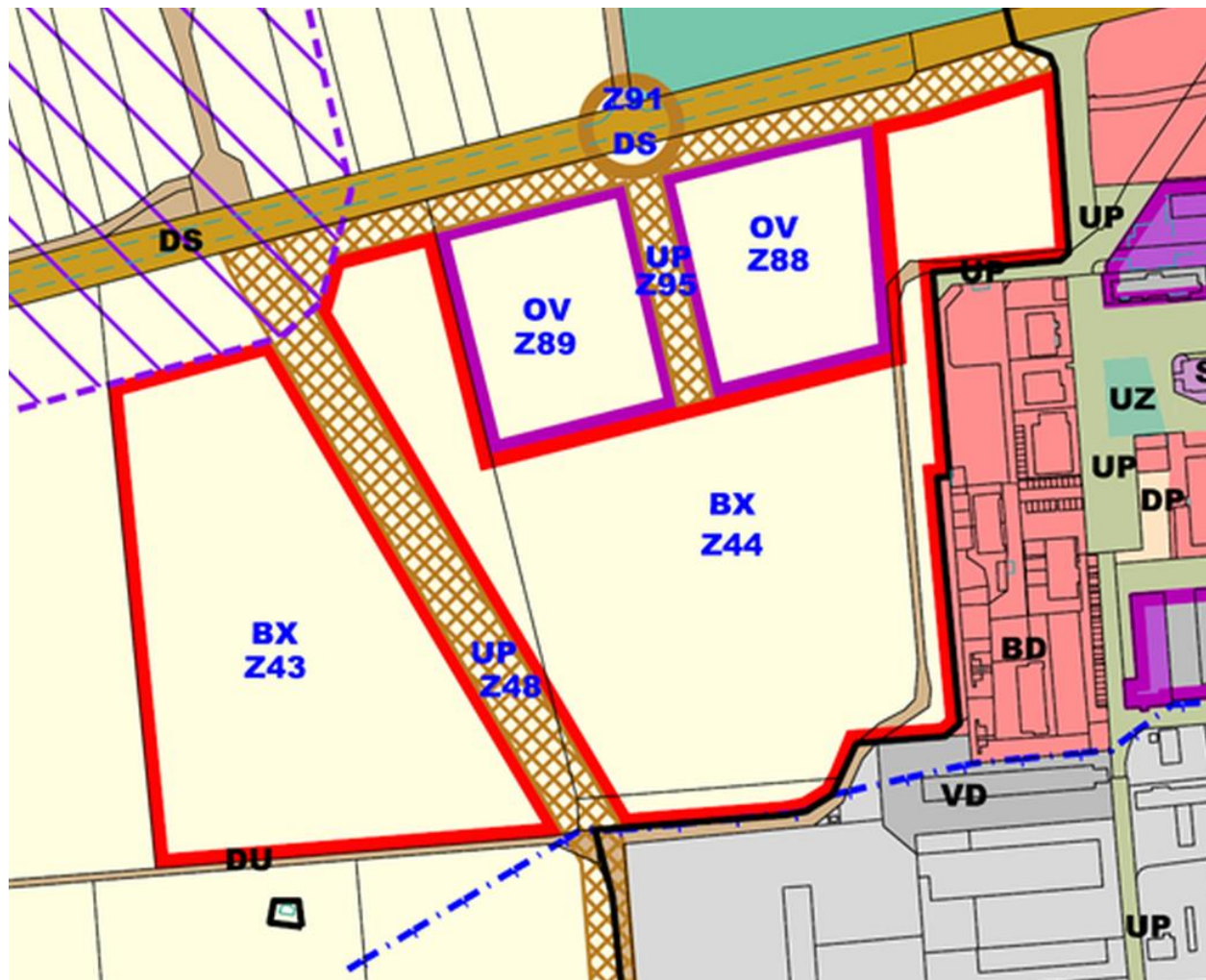


Ortofotomapa © Seznam.cz a.s. © Mapy.cz, s.r.o.

1.2. Požadavky vyplývající z územního plánu

Hlavním podkladem pro zpracování územní studie je Územní plán Pohořelice platný s účinností od 14.02.2020. Územní studie řeší plochu, která je v platné územně plánovací dokumentaci značena **Z88 OV, Z89 OV, Z43 BX, Z44 BX**. V řešeném území se nacházejí další zastavitelné plochy dotčené navrženým řešením. Jedná se o plochy **Z91 DS, Z95 UP, a Z48 UP**.

Územní studie zpřesňuje využití území navržené v územním plánu a bude sloužit jako podklad pro jeho změnu.



Územní plán Pohořelice – HLAVNÍ VÝKRES

V severozápadní části řešeného území (fialová šrafa) je navržen **koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury** (ozn. R – D02)

Podmínky pro využití:

Koridor je určen pro možné budoucí umístění silničních komunikací, na základě příslušného posouzení. V koridoru územní rezervy nebudou umístovány nadzemní stavby (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.

Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy:

Potřeba využití koridoru územní rezervy bude posuzována orgánem územního plánování při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.

Projekční prověření koridoru se zaměří na upřesnění potřebné šířky koridoru resp. plochy, na minimalizaci záboru ZPF, koordinaci polohy koridoru s územním systémem ekologické stability a u koridoru R-D01 i na posouzení a řešení kolize s migračním koridorem.

V severozápadní části řešeného území v ploše koridoru územní rezervy navrženo **el. vedení VN vzdušné a návrh trafostanice**.

V platném Územním plánu Pohořelice jsou pro danou plochu vymezeny tyto podmínky:

BX	PLOCHY BYDLENÍ 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: nadmítné 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 PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: jsou stanoveny ve specifických koncepčních podmínkách jednotlivých ploch v kap. I.C.4. Koeficient zastavění ploch se stanovuje na KZP=0,5.
-----------	--

OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadmítné stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že: - Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO - Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území - Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy). U ploch již zastavěných objekty o větší výšce je přípustné ponechání stávající podlažnosti, další nástavby jsou ale nepřipustné. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,75.
-----------	---

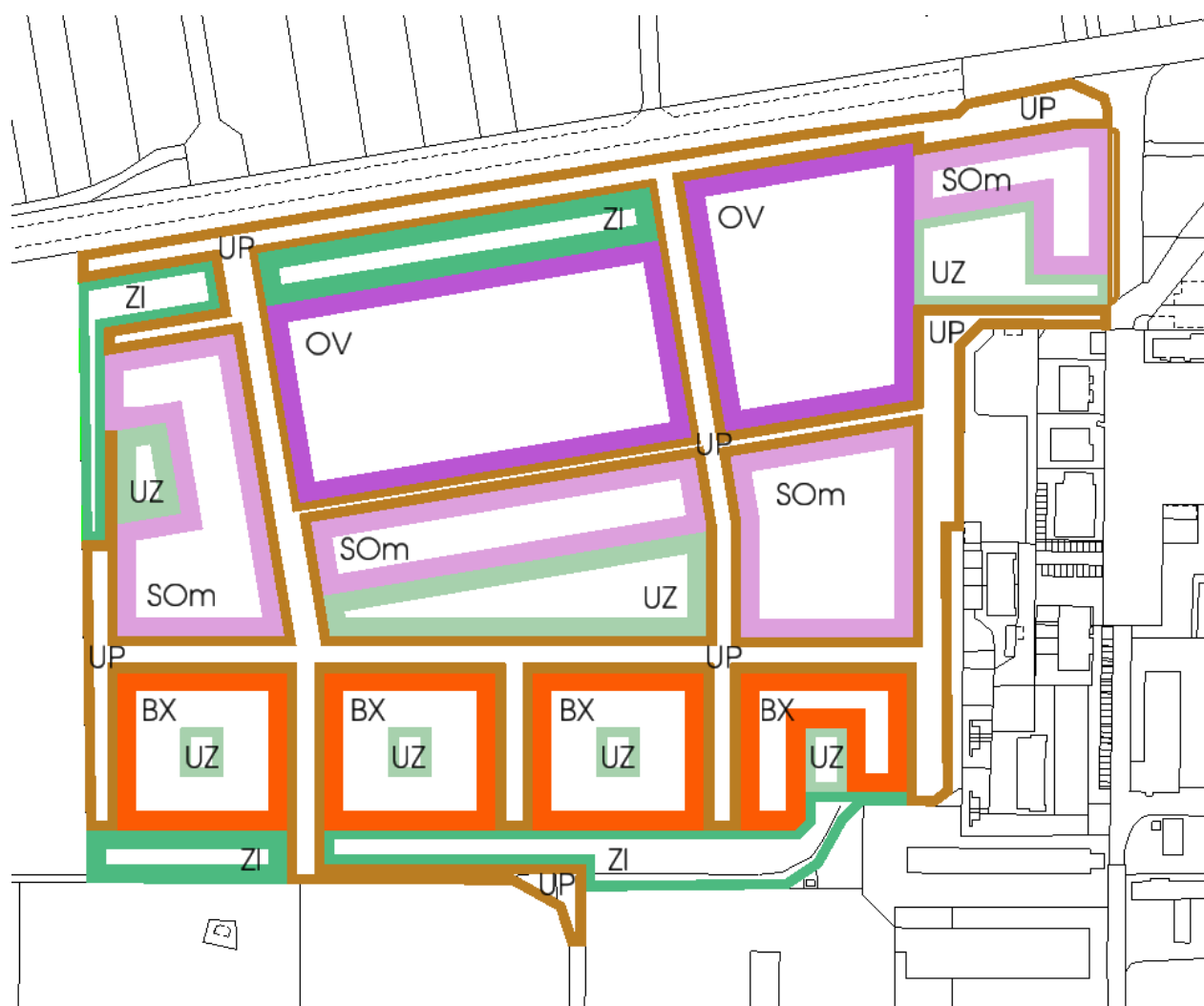
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA
	HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky3) dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.
	PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch).
	PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: <ul style="list-style-type: none"> - veřejná prostranství - pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), - objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000 m² a že bude slučitelná s hlavním využitím. <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - komunikace pro cyklisty a pěší - Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábrany dopravních obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.
	NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

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

Zastavitelné plochy Z43 BX a Z44 BX jsou zařazeny do vymezených zastavitelných ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území **podmíněno zpracováním územní studie**

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z43	BX bydlení Plochy	Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby – viz kap.I.O. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínky prostorového uspořádání: <ul style="list-style-type: none"> - připouští se objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží. - prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. <p>V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 3200 m². - Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy (ze silnic I/53 a II/416). Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. - Dopravní připojení jednotlivých objektů v ploše bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících nebo návrhových komunikací s funkcí obslužnou, aby byl minimalizován dopad na průjezdní úseky silnic II. třídy. - Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, - Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržování dešťové vody v ploše. - Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, - Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání.
Z44	BX bydlení Plochy	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínky prostorového uspořádání: <ul style="list-style-type: none"> - připouští se objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží. - prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. <p>V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 3200 m². - Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy ze silnice II/416 a z přilehlé plochy VS. Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. - Dopravní připojení jednotlivých objektů v ploše bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících nebo návrhových komunikací s funkcí obslužnou, aby byl minimalizován dopad na průjezdní úseky silnic II. třídy. - Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, - Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržování dešťové vody v ploše. Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, v souběhu se silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství. - Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, - Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

1.2.1. Požadavky na úpravu územního plánu



Návrh územní studie (varianta 5) jako podklad pro změnu územního plánu.

Územní studie zpřesnila vymezení jednotlivých funkčních ploch vymezených v územním plánu. Hlavní změnou je úprava trasy navržené komunikace ÚP Z48, která je v platném územním plánu trasována diagonálně a rozděluje lokalitu pro bydlení. Z důvodu lepšího členění na jednotlivé obytné bloky a z důvodu územní ekonomie, doporučujeme úpravu trasování této komunikace dle navržené územní studie.

Z důvodu omezení monofunkčnosti celé řešené plochy doporučujeme další funkční členění na plochy smíšené obytné – městské pro podporu obchodu - obchodního parteru v navržených polyfunkčních domech. Jižní část řešeného území je ponechána primárně pro funkci bydlení v bytových domech. V severní části rozšiřujeme plochu občanského vybavení pro připravovaný záměr rozšíření retailových obchodů společnosti Aventin. V územní studii vymezujeme plochy pro veřejnou zeleň a po obvodu lokality navrhuje izolaci zeleně v souladu s požadavky obsaženými v platném územním plánu.

Koncepce navrženého urbanistického řešení zůstává v souladu s platným územním plánem.

Dle požadavků územního plánu na územní studii bylo nutno pro zastavitelnou plochu Z43 a Z44 BX vymezit plochu veřejných prostranství o výměře nejméně 2x 3200 m². V územní studii byla vymezena plocha o výměře 10 655 m². Navíc byla po obvodu vymezena plocha izolační zeleně o ploše 7039 m². Další zeleň je navržena v rámci jednotlivých obytných bloků (zeleň předzahrádek, zeleň pro vsakovací průlehy, zahrady k bytům, zatravnění pod stromy a další). Z důvodu navržené městské struktury zástavby doporučujeme zvýšit koeficient zastavění plochy na KZP 0,7 při zachování koncepce navržené zeleně. V platném územním plánu je koeficient zastavění plochy stanoven na KZP 0,5. Graficky zobrazeno ve výkrese č. 17 – Požadavky na úpravu územního plánu.

1.2.2. Zadání

V březnu roku 2020 bylo vypracováno **Zadání** územní studie – plochy Z88 OV, Z89 OV, Z43 BX a Z44 BX v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou. Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad, Vídeňská 699, 691 23, Pohořelice.

Územní studie „Plochy Z88 OV, Z89 OV, Z43 BX A Z44 BX, v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou“ (dále pouze „územní studie“) se zpracovává v souladu s požadavkem Územního plánu Pohořelice, účinného od 14.02.2020, kde jsou vymezeny plochy Z88 OV – plochy občanského vybavení, Z89 OV – plochy občanského vybavení, Z43 BX – plochy bydlení a Z44 BX – plochy bydlení, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Územní studie prověří a případně navrhne v plochách Z88 a Z89 OV – plochy občanské vybavenosti, zejména:

- strukturu a orientaci zástavby
- pozemky obchodních zařízení a staveb
- pozemky ostatních staveb souvisejících s obchodní činností
- odstavná parkoviště
- pozemky, stavby či zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně kapacitních koridorů pro pěší a cyklisty
- stávající dopravní napojení na páteřní komunikaci bude novou komunikací, ze které bude území dále obsluhováno, napojení bude přes nově navrženou okružní křižovatku.
- architektonické regulativy pro výstavbu
- umístění zeleně a prvků mobiliáře
- bude zohledněno potenciální ohrožení plochy Z88 negativními vlivy ze silnice II/416.
- situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
- bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- bude koordinována poloha sítě veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše.
- bude respektován návrh vodovodního přivaděče, v souběhu se silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství.
- bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

Územní studie prověří a případně navrhne v ploše Z43 a Z44 BX – plochy bydlení, zejména:

- strukturu a orientaci zástavby
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech
- pozemky staveb pro občanské vybavení místního a vyššího významu
- plochu veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 6400 m²
- jednotlivá parkoviště a odstavná stání do kapacity 20-ti míst pro osobní automobily – je **preferováno podzemní parkování**
- pozemky, stavby či zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně kapacitních koridorů pro **pěší a cyklisty**
- odstavení vozidel souvisejících s užíváním stavby bude vždy na pozemku stavby
- stávající dopravní napojení na páteřní komunikaci bude novou komunikací, ze které bude území dále obsluhováno
- architektonické regulativy pro výstavbu
- umístění zeleně, sportovních ploch a prvků mobiliáře
- bude upřesněna poloha nové trafostanice

POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Územní studie prověří a případně navrhne podrobnější prostorové uspořádání území:

- stavební čáry
- podlažnost
- výšky, tvary a sklony střech
- výšky říms a hřebenu střech
- případné oplocení pozemků
- hmotové řešení zástavby
- přístupy k jednotlivým objektům a polohu odstavných stání
- upřesní polohu, kategorii a návaznost komunikace ÚP Z48

Územní studie bude respektovat zejména:

- bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
- předepsané vymezení a umístění veřejných prostranství Územním plánem Pohořelice
- funkční využití pozemků a podmínky prostorového uspořádání vč. KZP dle platného územního plánu Pohořelice

OBSAH

- Textová část v přehledném stránkovaném členění na kapitoly, bude obsahovat popis návrhu řešení s odůvodněním. Popíše a zdůvodní urbanistickou koncepci včetně regulačních prvků (architektonické regulativy, polohu stavební čáry, zastavěnost pozemků, výšku zástavby). Popíše navrhované dopravní řešení, stanoví podmínky pro připojení na stávající komunikace, řešení technické infrastruktury, navrhne situování potřebných veřejných prostor včetně veřejné zeleně. Textová část bude doplněna dle potřeby tabulkami a kartogramy případně dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy:

- 2a. Hlavní výkres – urbanistické řešení
- 2b. Regulativy
- 2c. Hmotové řešení
- 2d. Vizualizace

Územní studie bude předána v listinné podobě ve 4 vyhotoveních a jedenkrát na elektronickém nosiči CD nebo DVD.

Podmínky stanovené v zadání územní studie byly respektovány a zpracovány do jednotlivých kapitol.

1.2.3. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

1.2.3.1. Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky.

1.2.3.2. Ochrana ovzduší a odpady

Pro zlepšení čistoty ovzduší je navrženo v řešeném území využívání topných medií s minimálním negativním dopadem na zhoršení kvalitu ovzduší. V územní studii je uvažováno s plynofikací celého řešeného území.

Nakládání s komunálním odpadem bude řešeno stávajícím systémem organizovaného svozu na skládku. **V územní studii jsou navržena stanoviště pro sběrné nádoby tříděného odpadu.**

1.2.3.3. Ochrana proti hluku

V zastavěném území je nutné při umístění objektů bydlení respektovat požadavky, týkající se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků a prováděcího právního předpisu Nařízení vlády č.272/2011Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

Řešené území je zasaženo hlukem ze silniční dopavy. Silnice II/416 vede po severní hraně řešené plochy (kapacita 3156 vozidel / den). Jižně ve vzdálenosti 150 m od řešené plochy vede silnice I/53 s kapacitou 8292 vozidel/den. Z těchto důvodů je po obvodu řešené plochy z jižní a západní strany navržena **izolační zeleň v proměnné šířce 10 - 20m a s terénní modelací**. Na severní straně jsou umístěny objekty občanského vybavení (Lidl a Aventin) doplněné izolační zelení. Navržená opatření přispějí k ochraně proti hluku v řešeném území. V navazujících řízeních bude nutné vypracovat hlukovou studii, která posoudí jednotlivé záměry.

1.2.3.4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Zábor ZPF byl vyhodnocen v územně plánovací dokumentaci. Vyhodnocení není v rámci územní studie požadováno.

1.2.3.5. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa se neuvažuje.

1.3. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

1.3.1. Východiska návrhu, topografie, koncepce návrhu

Řešená plocha je jednou z hlavních rozvojových ploch města Pohořelice. Plocha má velikost cca 12,1 ha. Půdorys řešeného území má tvar nepravidelný o rozměru cca 450 m x 330 m. Řešený pozemek je rovinatý a má severovýchodní orientaci. Nejnižší bod řešeného území je 186 m.n.m. při výjezdu z lokality „kasárna“ u ul. Znojemské. Nejvyšší bod řešeného území je ve výšce 190 m.n.m. v jihozápadní části řešeného území. Převýšení v rámci řešeného území je 4 m.

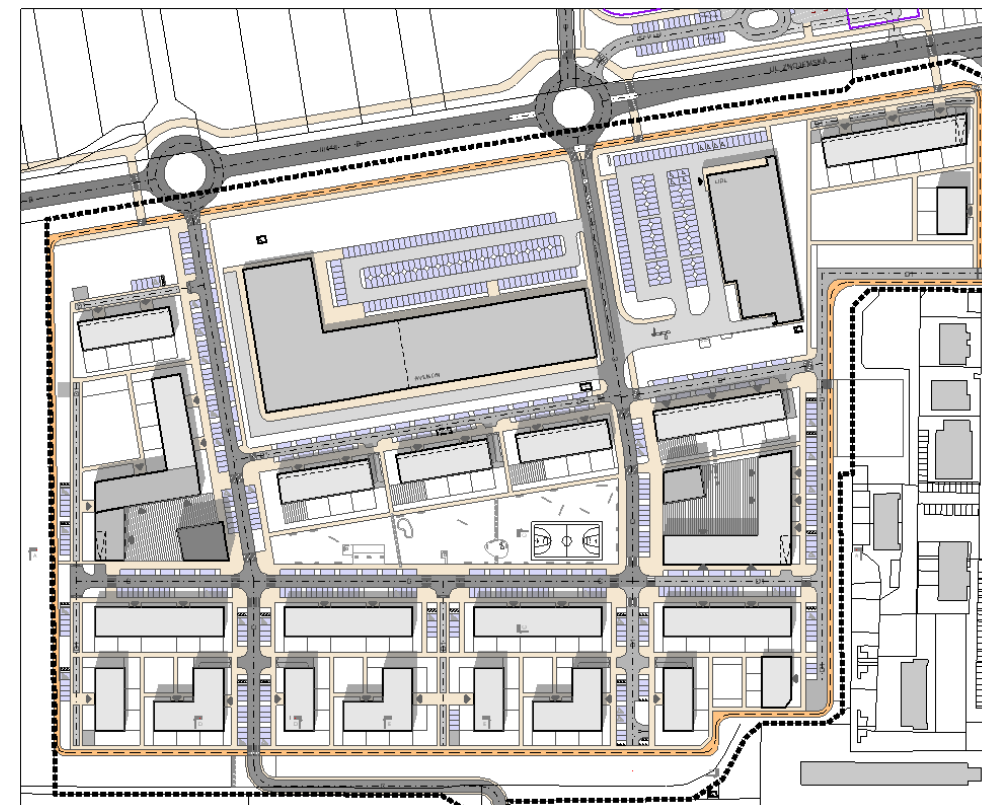
Územní studie byla zpracována ve třech základních variantách. Do územní studie byla zpracována varianta č. 5, která v maximální možné míře respektuje vlastnické vztahy v řešeném území, platný územní plán, hlukovou situaci a současně vytváří novou urbanistickou strukturu s důrazem na kvalitní veřejná prostranství a pobytová místa. Součástí návrhu je centrální park a okružní cyklotrasa v délce 1,5 km.

1.3.2. Návrh dopravního řešení

Dopravně jsou řešené pozemky přístupné ze silnice II/416 ul. Znojemská, která je hlavní příjezdovou komunikací z východu „od města Znojma“ do města Pohořelice. Na této komunikaci v souladu s územním plánem je navržena okružní křižovatka, z které je navrženo hlavní dopravní napojení řešeného území. Navržená hlavní obslužná komunikace je zařazena do funkční skupiny C. Komunikace bude současně sloužit jako hlavní příjezd k navrženým stavbám občanského vybavení (Lidl, Aventin). Obslužná komunikace je trasována z okružní křižovatky směrem k jihu, kde se stáčí k západu podél centrálního parku. V západní části řešeného území se komunikace vrací zpět na sever (k ul. Znojemské), kde je navržena druhá okružní křižovatka. Pro výhledové propojení se silnicí II/395 (ul. Vídeňská) je navržena trasa obslužné komunikace s trasováním jižním směrem a dále podél stávajícího výrobního areálu k ul. Vídeňská.

Pro obsluhu slepých komunikací v řešeném území jsou navrženy komunikace funkční skupiny D1 (dopravně zklidněné komunikace). Parkování vozidel je navrženo jak v prostoru jednotlivých ulic, tak v podzemních garážích, které jsou součástí jednotlivých bytových domů.

Podrobný popis koncepce dopravního řešení je uveden dále v textu.



1.3.3. Urbanistická koncepce

VARIANTA č.5 - VYBRANÁ DOPRACOVANÁ VARIANTA

Do územní studie byla zapracována varianta č. 5, která v maximální možné míře respektuje vlastnické vztahy v řešeném území, platný územní plán, hlukové poměry v území a současně vytváří novou urbanistickou strukturu s důrazem na kvalitní veřejná prostranství a pobytová místa. Součástí návrhu je centrální park a okružní cyklotrasa v délce 1,5 km.

Základní koncepce řešení vychází z platného územního plánu. V severní části území je navržena okružní křižovatka Z91 DS (dopravní napojení lokality). Na tento příjezd navazují plochy občanského vybavení umístěné po obou stranách vjezdové komunikace (Z88,89 OV). Jižně a západně jsou navrženy plochy bydlení (Z43,44 BX). V severozápadní části je na ulici Znojemské navrženo druhé napojení (druhá okružní křižovatka) a diagonálně trasovaná komunikace UP Z48, která umožní výhledové propojení s ulicí Vídeňskou.

Plochy občanského vybavení

V ploše občanského vybavení OV Z88 je navržena prodejna Lidl, včetně kapacitního parkoviště a zeleně. Parkoviště bude doplněno stromy pro vytvoření stínu a zlepšení mikroklimatu předprostoru obchodu. Zásobování je navrženo z jižní strany budovy, na které navazuje 16 m široký pás izolační zeleně. V souběhu s ulicí Znojemskou je navržen pěší chodník a navazující okružní cyklostezka trasována po celé délce severní hrany řešeného území.

V ploše občanského vybavení OV Z89 je navržen retailový park společnosti Aventin. Oproti platnému územnímu plánu je navrženo rozšíření plochy občanského vybavení západním směrem (ve výkresech značeno Aventin - II. etapa). Parkoviště s izolační zelení je navrženo k severní straně k ul. Znojemská. Parkoviště bude doplněno stromy pro vytvoření stínu a zlepšení mikroklimatu předprostoru obchodů. Budovy retailových obchodů mají půdorysný tvar písmene L. Zásobování je navrženo z jižní strany budovy areálovou komunikací. Napojení na inženýrské sítě a dopravní řešení ploch občanského vybavení bylo převzato z podkladů obou společností, kde probíhá projektová příprava.

Plochy bydlení (při ulici Znojemské)

V severovýchodním rohu řešeného území v ploše bydlení BX Z44 (nároží Znojemská a U Kasáren) je navržen bariérový „nárožní“ dům uzavírající stávající zástavbu bytových domů v lokalitě „kasárna“. Bytový dům půdorysné stopy ve tvaru písmene L vytváří z jižní strany pobytové polosoukromé místo. Vstupy do bytového domu jsou navrženy ze severní a východní strany. Na severní straně je navržena dopravně zklidněná komunikace – obytná zóna. Na severní straně bytových domů budou soustředěny pomocné prostory bytů (schodiště, chodby, koupelny, wc, kuchyně, pracovní). Na jižní stranu budou umístěny obytné místnosti v přízemí doplněny soukromými předzahrádkami, které přispějí ke kontrole společných prostor kolem domu. V prostoru poloveřejné zeleně je navržena vsakovací galerie pro vsakování dešťových vod z řešeného území. Součástí veřejné plochy bude herní prvek s lavičkami a městským mobiliářem.

V severozápadním rohu řešeného území v ploše bydlení BX Z43 (nároží Znojemská a ul. „Nová“) je navržen obdobně bariérový dům. Dům je odsunut od silnice na ul. Znojemské z důvodu navrženého koridoru územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury R-D02 a návrhu el. vedení VN vzdušného.

Centrální park

V centru lokality je navržen velký park o velikosti 160 x 40 m (plocha 5200 m²). Park bude sloužit pro rekreační vyžití obyvatel nové čtvrti a pravděpodobně bude sloužit i pro návštěvníky nákupního centra. Centrální park vytvoří nezaměnitelný orientační prvek řešeného území. V územní studii jsou v parku navrženy následující sportovní a volnočasové aktivity (oplocené víceúčelové hřiště, zastavení s herním prvkem, pétanque hřiště, malá variabilní plocha, stezka na boso a pobytové louky doplněné vzrostlou zelení). V severovýchodní části parku je navržen pod povrchem retenční prostor pro vsakování dešťových vod. Po obvodu parku je navržen chodník pro pěší doplněny nepravidelně rozmístěnými lavičkami. Napříč parkem jsou doplněny pěšiny a šlapáky pro přístup k pobytovým loukám. Kolem centrálního parku jsou rozmístěny bytové domy.

„Náměstí“

Plocha parku je z východní a západní strany uzavřena urbanistickou strukturou se solitérními objekty a domy půdorysného tvaru písmene L. Bodové domy jsou navrženy jako čtyřpodlažní polyfunkční věže definující prostor navržených náměstí se zelení (svíslá šrafa). Parter navržených domů po obvodu náměstí bude využit pro rozmístění obchodů, služeb, kaváren případně kanceláří, které by svou funkcí podpořily navržené náměstí, veřejný prostor.

Propojení

V územní studii jsme ve východní části řešeného území s přesahem do stávající urbanistické struktury (bydlení v bytových domech v lokalitě „kasárny“) navrhli veřejný park, který by měl funkčně a komunikačně obě lokality propojit.

Bariérové domy

Mezi navrženou plochou občanského vybavení (Lidl, Aventin) a plochou pro bydlení je navržena jednosměrná obslužná dopravně zklidněná komunikace s podélnými parkovacími stánkami a vzrostlou zelení. Komunikace se stromy vytvoří přechodovou zónu mezi jednotlivými funkčními celky Umístěné bytové domy jsou navrženy jako bariérové domy, které mají na severní straně umístěny funkce, kterým nevadí hluk a nedostatečné oslunění (vstupy, schodiště, chodby, sociální zařízení, pracovní). Obytné a pobytové terasy jsou orientovány směrem k jihu do navrženého parku.

Obytné bloky

V jižní části řešeného území jsou navrženy tvarově obdobné čtyři obytné bloky. Ze severní strany jsou domy obslouženy navrženou místní komunikací funkční skupiny C. Podél této komunikace na celou šířku bloku jsou navrženy deskové bytové domy, vytvářející hranu parku. Směrem k jihu je struktura bytových domů hravější, drobnější v půdorysném tvaru písmene L a písmene I. Bytové domy mezi sebou vytváří zklidněný pobytový prostor přístupný pouze pro pěší. Ve vnitrobloku je umístěn hlavní poloveřejný prostor pro obyvatele o velikosti 18 x 21 m (38 m²). Součástí tohoto prostoru bude vzrostlá zeleň doplněná městským mobiliářem a plochou pro aktivity (např. dětské hřiště). Do vnitrobloku jsou orientovány předzahrádky, které spoluvytváří tento prostor. Nízké oplocení předzahrádek (živý plot) podpoří prostorovou jednotu vnitrobloku. Hlavní vstupy jsou orientovány z vnější strany bloku od obslužných komunikací. Vstup do objektů je široký umožňující setkávání obyvatel doplněný o mobiliář (lavička, stojany na kola, odpadkový koš, osvětlení). V zatravněných plochách po obvodu může vzniknout komunitní zahrada / záhony pro obyvatele z vyšších pater. Parkování obyvatel a návštěvníků je umožněno na parkovacích plochách podél obslužných komunikací. Hlavní parkovací plochy jsou umístěny pod obytnými bloky v podzemních garážích. Detail jednoho ze čtyř obytných bloků je zakreslen ve výkrese č.06 a č.07 vzorová situace, řez a podzemní podlaží.

Izolační zeleň a cyklostezka

Po obvodu řešeného území je vymezena plocha izolační zeleně o ploše 7039 m² s terénní modelací a hustou výsadbou zeleně pro optické a hlukové odclonění od okolních komunikací.

Po obvodu řešeného území je navržena obousměrná cyklostezka v šíři 3m. Délka je 1,5 km a bude sloužit i pro in-line bruslaře. Pěší propojení je navrženo napříč řešeným územím.

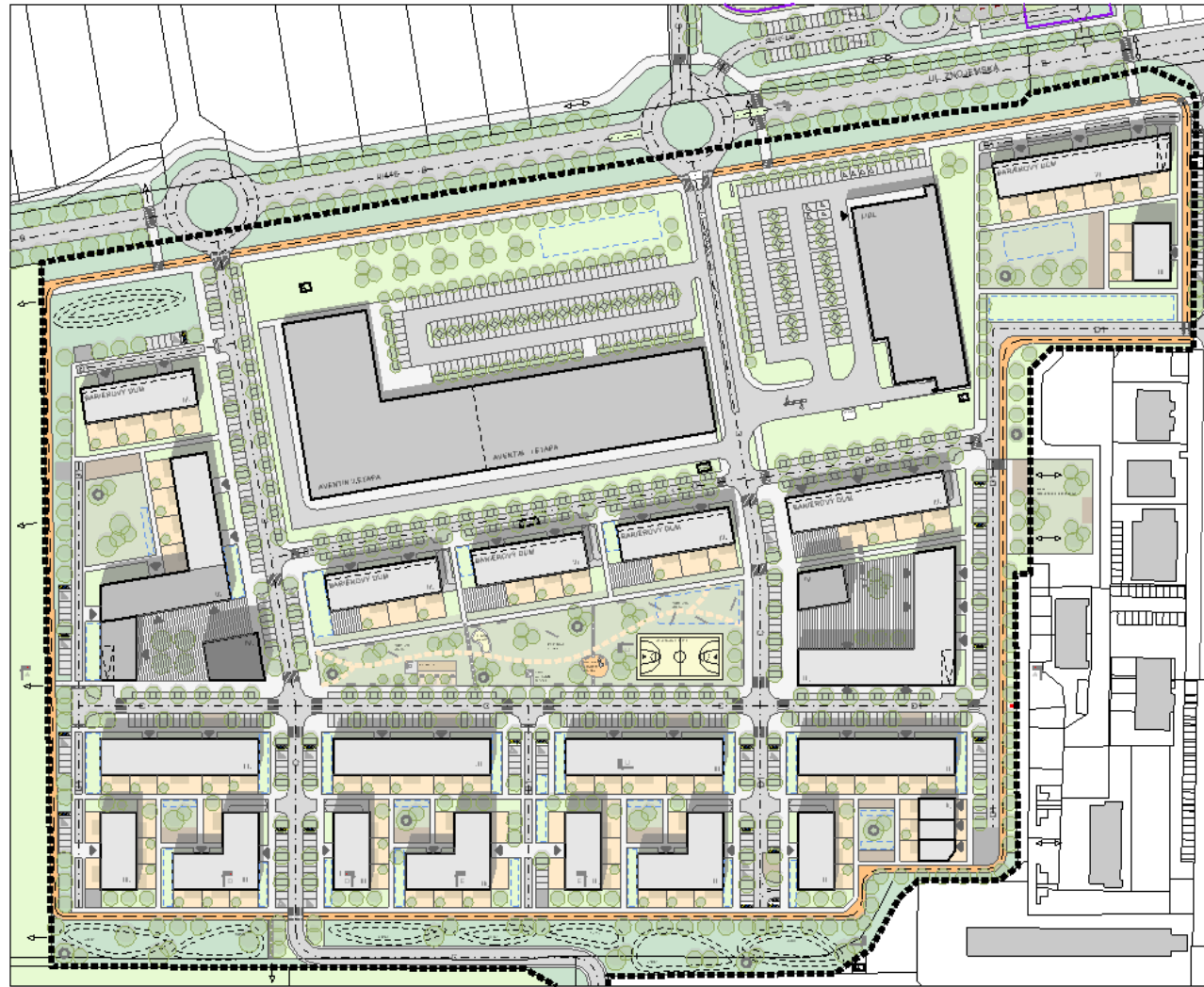
Základní údaje o území

Plocha řešeného území je 12,1 ha

Z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha
Z toho plocha pro bydlení	7,7 ha
Z toho plocha pro veřejnou zeleň	1,0 ha

V řešeném území je navrženo cca 870 bytů pro cca 2260 obyvatel.

V řešeném území je navrženo celkem cca 337 parkovacích míst pro obyvatele BD a cca 800 garážových míst pod bytovými domy. Parkování u prodejny Lidl je navrženo v počtu 120 míst. Parkování u retailového parku společnosti Aventin je navrženo v počtu 154 míst.



Urbanistická koncepce.

1.3.4. Podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb

(Prostorová regulace, architektonické a výtvarné řešení)

Návrh územní studie stanovuje v celé lokalitě stavební čáry, vymezuje veřejná prostranství a prostor pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Územní studie stanovuje prostorové podmínky pro **plochy bydlení a plochy smíšené obytné - městské**:

Koeficient zastavění plochy	KZP = 0,5 dle ÚP (doporučujeme upravit na KZP=0,7)
Podlažnost zástavby BD	3.NP plus podkrovní
Podlažnost zástavby dvou BD u parku	4.NP
Sřecha – tvar, sklon, barva	Není předepsán Preferován je jednotný styl BD v jednotlivých ulicích, plochá střecha se střešními byty (odsunutá podlaží) Preferované jsou zelené ploché střechy, terasy.
Architektonické řešení bytových domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály a barvy Stavby budou objemově jednoduché. Přípustné je podsklepení objektů.
Stavební čára hlavní	Viz. Grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16
Šířka uličního prostoru	Viz. Grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16
Výška oplocení soukromých zahrad	Maximálně 1,0 m včetně podezdívky, preferovat živý plot nebo jednotný charakter oplocení v celé lokalitě

Parkování vozidel	Viz. Grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16 Podzemní garáž integrovaná do bytového domu.
-------------------	---

Územní studie stanovuje prostorové podmínky pro **plochy občanského vybavení**:

Koeficient zastavění plochy	KZP = 0,75
Výška objektů od upraveného terénu po římsu střechy	11 m
Sřecha – tvar, sklon, barva	Není předepsán
Stavební čára hlavní	Viz. Grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16
Šířka uličního prostoru	Viz. Grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16
Parkování vozidel	Parkovací místa budou doplněna vzrostlou zelení. Viz. Grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16

Podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb je zobrazeno v grafická část územní studie – Výkres regulativů č.16.

1.3.5. Etapizace

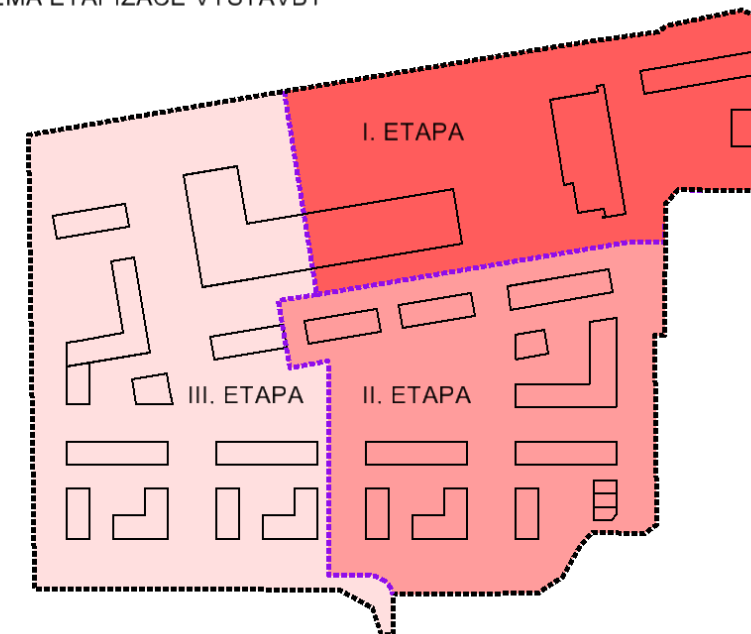
Byly stanoveny III. etapy výstavby.

Etapa I – tmavě červená barva

Etapa II – světle červená barva

Etapa III – růžová barva

SCHÉMA ETAPIZACE VÝSTAVBY



1.3.6. Seznam použitých podkladů

Při zpracování byly využity tyto materiály:

- Digitální mapové podklady a zaměření:
digitalizovaná katastrální mapa
digitální výškopis (ČÚZK Praha), Ortofotomapy, Geodis Brno s.r.o.,
- průzkumy v terénu provedené zpracovatelem
- Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury – aktualizace 2016, Marie Polešáková a kol., MMR UUR, 2016.
- Územní plán města Pohořelice s účinností od 14.02.2020
- Územně analytické podklady ORP Pohořelice
- Zadání územní studie
- Technicko – ekonomická studie Pohořelice, ul. Znojemská – rozvojová zóna, 02/2019, AQUAPROCON, s.r.o. Brno
- Podklady Lidl ČR a Aventin – projektový záměr 04/2020
- NC Pohořelice - Inženýrsko – geologický průzkum, březen 2020, Geostar, s.r.o., Brno

1.3.7. Průzkumy a závěry průzkumů

Zpracovatelé územní studie provedli průzkum řešeného území v terénu. Průzkum spočíval v prohlédnutí terénní konfigurace, prozkoumání nápojních míst stávající komunikační sítě a inženýrských sítí, včetně nových tras vedení inženýrských sítí.

V místě stavby nákupního centra byl proveden inženýrsko - geologický průzkum, který byl poskytnut zpracovateli studie. Cílem zpracovaného Inženýrsko-geologického průzkumu (Geostar, s.r.o., Brno březen 2020) bylo vyšetření základových poměrů, geotechnických vlastností základových půd a posouzení možnosti zasakování srážkových vod.

V rámci IG průzkumu byly realizovány 3 průzkumné jádrové. Tyto vrty zastihly vrstvu ornice třídy OF6 CI (GT 0) mocnou 0,4 – 0,8 m. V jejím podloží byla poloha kvartérních spraší třídy F6 CI (GT 1.1c) zasahující do hloubek 0,8 – 1,0 m, mocnost poloh spraší nepřesahovala 0,6 m. Od 0,7 – 1,0 m byl ve všech vrtech zastížen písek s příměsí jemnozrnných zemin třídy S3 S-F (GT 2.1b) zasahující do hloubek 5,7 – 6,4 m.

Ve vrtu JV1 byl od 5,7 – 6,2 zastížena vrstva jílu třídy F6 CI (GT 1.1d), v jejím podloží byly do hloubky 10,6 m uloženy štěrky písčité, zajiřované třídy G3 G-F (GT 2.2). V jejich podloží až do ukončení vrtu v hloubce 12 m byly zastíženy neogenní jíly třídy F8 CH (GT 3.0).

Ve vrtu JV2 byla od 6,0 do 7,6 m popsána vrstva jílu písčitého až písků jílovitých třídy F4 CS/ S5 SC (GT 1.2). V jejich podloží byl až ukončení vrtu v hloubce 10,0 m uložen písek štěrkovitý třídy S3 S-F (GT 2.1c)

Vrtem JV3 od 5,8 – 6,4 m byl vrtem zastížen jíl se střední plasticitou třídy F6 CI (GT 1.1c). V jeho podloží do hloubky 7,3 m byl popsán písek štěrkovitý třídy S3 S-F (GT 2.1b). Od 7,3 – 8,4 m byl uložen jíl se střední plasticitou třídy F6 CI (GT 1.1d). Jeho podloží bylo tvořeno pískem štěrkovitým třídy S3 S-F (GT 2.1c). Od 9,4 do 10,0 m protnul vrt štěrk písčité třídy G3 G-F (GT 2.2).

Rozdělení zemin do geotechnických typů a jejich geotechnické vlastnosti jsou uvedeny v kapitole 4 této zprávy.

Hladina podzemní vody byla naražena v hloubkách od 8,8 do 9,6 m p.t.. Vrtem JV2 se nepodařilo protnout hladinu podzemních vod. Ustálená hladina byla změřena pouze ve vrtu JV1 v hloubce 10,3 m p.t... Úroveň hladiny podzemní vody se může v rámci ročních období měnit.

Z hlediska chemického působení vody na beton se jedná o **slabě agresivní chemické prostředí (XA1)**. Z hlediska chemického působení vody na ocel je agresivita prostředí velmi vysoká (IV.)

Ve vrtu HV1 byl stanoven **koeficient vsaku kv** v zemině (GT 2.1). Do zeminy třídy S3 S-F, dle ČSN 75 9010 třída V1 byl proveden nálev o ustálené výšce vodního sloupce 0,75 m. Zkouška trvala 49 min, za tuto dobu bylo do vrtu vsáknuto množství vody o objemu 1050 l. Koeficient vsaku byl stanoven jako, **kv = 5,08*10-4 m/s**.

Ve vrtu HV2 byl stanoven koeficient vsaku kv v zemině (GT 2.1), třídy S3 S-F, dle ČSN 75 9010 třída V1. V časovém úseku 0:49 min bylo vsáknuto množství vody o objemu 1050 l. Koeficient vsaku byl stanoven z tohoto časového úseku, **kv = 1,64*10-4 m/s**.

Vzhledem k výskytu velmi propustných zemin upozorňujeme na nutnost dodržení odstupové vzdálenosti vsakovacího zařízení od budovy, dle tabulky č. 5.

Dále doporučuje provedení průzkumu radonového rizika z podloží a podle výsledků řešit v projektové dokumentaci staveb případná protiradonová opatření.

1.4. Technická infrastruktura

1.4.1. Zásobování vodou

Řešené území cca 12,1ha, celkem cca 2262 obyvatel. Pro řešené území byla zpracována Technicko – ekonomická studie „Pohořelice, ul. Znojemska – rozvojová zóna, únor 2019 AQUA PROCON, s.r.o. jejíž závěry jsou zpracovány do územní studie.

Systém zásobování vodou, tlaková pásma (popis dle územního plánu)

Městská část Pohořelice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je součástí skupinového vodovodu Pohořelice. Zdrojem vody je jímací území Cvrčovice.

Z akumulace 400 m3 je voda čerpací stanicí dopravována vodovodním řadem DN 200 a DN 300 (který slouží jako výtlačný i přírodní) čerpáním přes vodovodní síť Cvrčovice a Pohořelice do VDJ Smolín 2 x 1000 m3 (222,0/217,0). Při vypnutí čerpadel jsou spotřebišťe zásobována zpětně gravitačním průtokem. Na odbočce z tohoto vodovodního řadu ve Cvrčovicích jsou z přírodního řadu stejným způsobem zásobovány vodou obce Odovice a Malešovice.

Trasy vodovodní sítě byly převzaty z územního plánu a z poskytnutého zaměření stávajících inženýrských sítí.

Řešené území bude zásobováno vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Potřeba vody

Výpočet potřeby vody vycházel z podkladů a doporučení zpracovatelů urbanistické studie.

Q _p	Průměrná denní potřeba vody
Q _d	Maximální denní potřeba vody
Q _h	Maximální hodinová potřeba vody

Průměrná potřeba obyvatel v obytné zóně: 57 500 m³/r

Q _p = 160 m ³ /d = 1,8 l/s	
Q _d = 305 m ³ /d = 3,5 l/s	[k _d = 1,9]
Q _h = 7,0 l/s	[k _h = 2,0]

Potřeba vody pro obchodní část:

Q _p = Q _d = 80 m ³ /d = 1,0 l/s
Q _h = 2,0 l/s

Celková potřeba:

Q _p = 240 m ³ /d = 2,8 l/s
Q _d = 385 m ³ /d = 4,5 l/s
Q_h = 9,0 l/s

Stanovení potřebných tlakových poměrů

Maximální hladina řídicího vodojemu Smolín: 222,0 m n.m.
Výškový rozsah v zájmové oblasti: 184 – 191 m n.m.
Maximální hydrostatický tlak: 0,38 MPa

Pozn.: Protože je vodojem plněn čerpáním přes síť, kolísá hydrodynamický tlak v síti nejen v závislosti na okamžitém stavu hladiny ve vodojemu, ale též na provozním stavu čerpadel.

Výsledky hydrantové zkoušky

Umístění měřeného hydrantu: ul. Znojemska u domu č.p. 1098 (naproti vjezdu do areálu bývalých kasáren)
Nadmořská výška hydrantu: 184,0 m n.m.
Naměřená hodnota tlaku: 0,3 MPa při průtoku 8,75 l/s 0,2 MPa při průtoku 14,9 l/s

Vzhledem k blízké zástavbě není možné uvažovat o snížení tlaku pod hodnotu 0,3 MPa tj. 214 m n.m. s možností odběru do 8 l/s, což je hodnota nižší než vypočtená pro předmětnou zónu. Při započtení tlakových ztrát vzniklých v důsledku průtoku vody vlastní zónou (uvažovaná tlak. ztráta 2 m v sl., tj. 0,02 MPa) se sníží kóta tlak. čáry v nejvyšších částech zóny na 212 m n.m. (tj. přetlak 0,21 MPa). Toto jsou tlakové poměry, které zajistí hraniční provozní tlaky maximálně pro domy o dvou nadzemních podlažích (tlak

nad horním patrem 0,15 MPa).

Z důvodů možného snížení tlaku u vstupu do zóny (větší odběry v ostatním městě) i snahy o výstavbu domů vyšších, nedoporučujeme uvažovat o zásobení zóny bez opatření na zvýšení tlaku.

Za současného provozního stavu může probíhat v území maximálně výstavba objektů.

Návrh

Bytové domy v řešeném území budou napojeny na **vodovodní řad** z jednoho nápojného místa u ul. Znojemska na východní hraně řešeného území. Za silnicí u kasáren bude vybudována **automatická tlaková stanice**.

Na rozvodnou síť by byla napojena pouze potrubím o větší dimenzi (DN 200). Výkon ATS by mohl lépe kopírovat postupný rozvoj zóny, příp. dalších blízkých rozvojových lokalit. Při správném návrhu velikosti stavební části a přípojky nn by bylo možno výkon měnit pouhou výměnou nebo přidáním čerpadel.

V I. fázi (tj. cca polovina potřeba vody) by byl požadovaný výkon 5 l/s při výtlačné výšce 10 m.

Pro společné fáze I. a II. cca 10 l/s při prakticky stejné nebo jen mírně vyšší výtlačné výšce (12 - 15 m). Vyšší výkon ATS je dán nutností čerpat s ATS množství mírně vyšší než požadované špičkové Q_n . Z uvedených hodnot je ale patrné, že pro zásobení I. fáze rozvoje by stačilo zásobení pouze z rozvodné sítě města (vodovodní řad ve Znojemske ul.), pro II. fázi by bylo nutno přivést potřebné množství do ATS dalším kapacitnějším potrubím.

Opatření s využitím ATS je možné dvěma způsoby:

- **Zkapacitněním vodovodních řadů v ulici Znojemska** od křižovatky s Tyršovou (napojení na páteřní řad města DN 300).

Profil	DN 200
Délka	1 250 m

Využitím v současnosti **připravovaného potrubí v ulici Loděnické při zvětšení jeho profilu** s nutným doplněním o rekonstrukci řadu v ul. Cukrovarské a novou výstavbou

- vodovodu po severním okraji zástavby Polní a s využitím pokládky výše zmíněného propojení Nová Ves – Pohořelice (Cvrčovice) až k ATS.

Profil	DN 200
Celková délka	2 300 m

Obě řešení by umožnily dostatečné zásobení výstavby v západní části města, s možností rozšíření na jihozápad a po zaokrouhování na ulici Vídeňskou i jih města. Druhá zmíněná možnost by, po zřízení propojů, zlepšila tlakové poměry v celém území Polní.

V úvahu by připadla ještě možnost třetí, jejíž realizaci by bylo třeba připravovat současně s přípravou propoje Nová Ves – Pohořelice (Cvrčovice), investor VaK Břeclav, a.s., při které by byla ATS doplněna pozemní akumulací o objemu cca 300 m³ plněnou odbočkou ze zmíněného propojovacího řadu, která by sloužila jako sací akumulace pro ATS. Při tomto řešení by nebylo třeba realizovat posilovací vodovodní řady přes město, na druhé straně z hlediska celkového akumulčního prostoru města je další akumulace zbytečná.

Negativem řešení s ATS je naprostá závislost na dodávce el. energie. U možností se zkapacitněním napojením na rozvodnou síť města je možné v objektu ATS osadit havarijný propoj, který by byl schopen zásobovat zónu nouzově pod nižším provozním tlakem.

V zásadě je uvažováno s přivedením vody od ČS profilem DN 150 resp. od ATS profilem DN 200, kolem zóny by byl položen kapacitní okruh DN 150 (pro případný další rozvoj) a v jednotlivých ulicích by byly řady DN 100.

Přesná trasa vodovodních řadů včetně profilů a vodovodních přípojek bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. Navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokrouhování.

Prostor nad stávajícími i nově navrhovanými vodovodními řady bude zachován volný a kdykoliv přístupný za účelem

ÚZEMNÍ STUDIE „Plochy Z78 OV, Z89 OV, Z43 BX a Z44 BX, v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou „

zajišťování provozu, provádění údržby, oprav a rekonstrukcí. Návrh technické infrastruktury má koordinační charakter z hlediska polohy jednotlivých sítí v uličních koridorech, je navržen jako podklad pro podrobnější projektová řešení, ve kterých budou upřesněny bilance a z nich vyplývající dimenze jednotlivých rozvodů včetně detailů napojení na stávající páteřní trasy ve městě.

Při souběhu a křížení vodovodní a kanalizačních řadů s ostatními sítěmi technického vybavení je třeba dodržet požadované vzdálenosti dle ČSN 736005 Prostorové uspořádání technických sítí.

V navazujících řízeních nutno navrhnout technické řešení zásobování pitnou vodou, které se bude detailně zabývat návrhem zásobování vodou včetně posouzení kapacitních, tlakových a průtokových poměrů a v případě potřeby navrhnout opatření.

Nápojně místo vodovodu:

- Ze stávajícího vodovodního řadu ve východní části řešeného území u ul. Znojemska

Požární voda:

Protože vodovodní rozvodnou síť zásobovanou z ATS není bez dalšího zdroje elektrické energie možno prohlásit za požární vodovod, je možné pouze řešení kombinované, kde před objektem ATS bude na přívodním řadu (gravitační) navrženo požární odběrné místo nebo jeho ekvivalent, ze kterého je možno hasit do vzdálenosti 600 m. Vzdálenější objekty (pokud budou) by bylo nutno zabezpečit požární nádrží plněnou běžně dešťovou vodou svedenou ze zpevněných ploch s připojením na vodovodní síť k rychlému plnění nebo doplnění vodou.

Všechny úpravy vodovodní sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 14 – Zásobování vodou a odkanalizování.

Shrnutí požadavků na zásobování vodou:

- Jednotlivé stavební bloky budou napojeny na veřejný vodovodní řad
- Koncepce zásobování vodou bude realizována dle grafické části územní studie
- V severovýchodní části řešeného území bude vybudována automatická tlaková stanice.
- Na přívodním vodovodním řadu budou provedena opatření navržená v Technicko – ekonomická studii „Pohořelice, ul. Znojemska – rozvojová zóna, únor 2019 AQUA PROCON, s.r.o.

1.4.2. Odvedení a čištění odpadních vod

STOKOVÁ SÍŤ – STAV (POPIS DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU)

Kanalizační síť města Pohořelice, do které jsou čerpány odpadní vody z obcí Cvrčovice a městské části Smolín, je řešena převážně jako oddílná. Dešťová kanalizace odvádí dešťové vody z různých částí města do vodotečí (Jihlava, Mlýnský náhon, Smolínský potok, Šumický potok). Odpadní vody jsou odváděny splaškovou kanalizací a částečně jednotnou kanalizací na městskou čistírnu odpadních vod. Odkanalizovaná oblast se nachází v rovinatém území, které vyžaduje odvedení splaškových odpadních vod na ČOV kombinací gravitačních stok s přečerpáváním. Stávající kanalizace je vybudována z trub DN 300 – 600 mm, vzhledem ke konfiguraci terénu je v současné době v provozu několik čerpacích stanic s výtlačnými řady DN 80 – 150 mm.

Recipientem pro vypouštění vyčištěných odpadních vod je řeka Jihlava a Šumický potok.

Čistírna odpadních vod Pohořelice byla původně projektována pro 6400 EO, v roce 2002 byla intenzifikována na 9900 EO. Vzhledem k dynamice rozvoje města má už dnes čistírna kapacitní problémy. S ohledem na množství navržených rozvojových ploch pro bydlení a zejména pro výrobu a skladování vymezuje územní plán zastavitelnou plochu Z86 pro rozšíření ČOV Pohořelice.

NÁVRH ODKANALIZOVÁNÍ (AQUAPROCON s.r.o.)

Území bude odkanalizováno oddílným stokovým systémem.

Předpokládá se kanalizace z plastových trub DN 250. Kanalizace bude napojena na stávající systém. Poněvadž stávající stoky jsou v hloubce cca 2,0 m až cca 2,5 m a terén v celé lokalitě je plochý s rozdílem výšek přibližně 3 m, je potřeba uvažovat s přečerpáním splaškových vod. Navíc se uvažuje s rekonstrukcí stávající čerpací stanice „U Hříště“, kde je nutno počítat s kompletní výměnou technologie a také s rekonstrukcí výtlačku DN 80 na profil DN 100.

Nová zařízení:

Délka stok splaškové kanalizace DN 250	1350 m
Délka výtlačku DN 80	430 m
Čerpací stanice	Q = 5 l/s, H = cca 10 m

Rekonstrukce a intenzifikace :

Výměna technologie ČS U Hřiště	
Výtlač DN 80 na DN 100	135 m

Čištění odpadních vod

Město Pohořelice má vybudovanou čistírnu odpadních vod. Stávající ČOV byla intenzifikována v roce 2009, projektovaná kapacita ČOV je 6000 EO, průměrný denní přítok 1080 m³/d a maximální denní průtok ČOV je 1485 m³/den.

Průměrné roční zatížení ČOV ještě nedosahuje bilanční hodnoty, maximální zatížení projektovanou kapacitu překračuje.

Město Pohořelice stanovilo plán rozvoje města a předpokládaný růst obyvatel. Město Pohořelice uvažuje s intenzifikací stávající ČOV na počet 9900 EO. Součástí intenzifikace je řešení biologické části ČOV, kalového hospodářství, terciálního stupně a řešení souvisejících objektů.

Vzhledem k tomu, že v době intenzifikace tj. v roce 2021 – 2023 bude nutné počítat se zpřísněnými limity na odtoku z ČOV, je nutné intenzifikaci řešit komplexně v návaznosti na předpokládanou legislativu.

Intenzifikace ČOV bude řešit nárůst EO o 3 900 EO. Nově řešená lokalita v Pohořelicích u ulice Znojenské řeší cca 1 300 EO.

Všechny úpravy stokové sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 14 – Zásobování vodou a odkanalizování.

Shrnutí požadavků na odkanalizování lokality:

- Kanalizace bude řešena formou oddílné kanalizace.
- Splaškové vody budou gravitačně svedeny do nejnižšího místa řešeného území (u budovy Aventin), kde bude vybudována čerpací stanice kanalizace. Odtud budou splaškové vody čerpány do stávající gravitační splaškové kanalizace na ul. Znojenská.
- Návrh kanalizace bude proveden v souladu s Technicko – ekonomická studii „Pohořelice, ul. Znojenská – rozvojová zóna, únor 2019 AQUA PROCON, s.r.o.

1.4.3. Odvedení dešťových vod

Recipientem dešťových vod v území je Šumický potok, protékající stávající zástavbou cca 250 m od okraje rozvojové lokality. Vzhledem k naplněné kapacitě koryta potoka je nutné dešťové vody z nově zastavovaných ploch zadržet a regulovat jejich následný odtok.

Dešťové vody ze střech:

Každý objekt nebo skupina objektů bude mít svoji vlastní akumulaci dešťových vod, která bude součástí jejich řešení a bude nákladově zahrnuta do ceny každého objektu. V návrhu staveb doporučujeme zelené střechy, které mají lepší vsakovací schopnost.

Dešťové vody z veřejných ploch:

Pro dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch se počítá s akumulací, odkud bude voda následně vypouštěna (předpokládá se nutnost čerpání) do stávající dešťové kanalizace, která je zaústěna do Šumického potoka.

Délka dešťové kanalizace DN 300 až DN 400	1400 m
Objem akumulace:	800 m ³

Předpokládají se 2 nádrže o objemech cca 400 m³

Pro vyčerpání objemu každé z nádrží se uvažuje čerpací stanice, tj. celkem 2 ČS s parametry Q = 15 l/s, H = cca 10 m

Všechny úpravy stokové sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 14 – Zásobování vodou a odkanalizování.

Shrnutí požadavků na odkanalizování lokality:

- Kanalizace bude řešena formou oddílné kanalizace.
- Dešťové vody budou řešeny akumulováním a povrchovým zasakováním na pozemku jednotlivých staveb. Přebytečné dešťové vody budou odváděny dešťovou kanalizací do navržených vsakovacích galerií.
- Před realizací bude proveden hydrogeologický posudek s návrhem zasakovacího systému pro jednotlivé stavební pozemky
- Návrh kanalizace bude proveden v souladu s Technicko – ekonomická studii „Pohořelice, ul. Znojenská – rozvojová zóna, únor 2019 AQUA PROCON, s.r.o.

1.4.4. Zásobování elektrickou energií

Napájecí napětí :	3+PEN, 50Hz, 400/230 V/TN-C
Ochrana před nebezpečným dotykem neživých částí:	základní: automatickým odpojením od zdroje dle ČSN 33 2000-4-41 ed.3, čl. 411 doplňková: doplňujícím pospojováním dle ČSN 33 2000-4-41 ed.3, čl. 415
Ochrana před nebezpečným dotykem živých částí:	polohou, zábranou, krytím, izolací nebo doplňkovou izolací dle ČSN 332000-4-41 ed.3 článku 412.
Stupeň důležitosti dodávky elektrické energie:	Podle ČSN 341610 je požadován v kategorii 3

Kapacita řešeného území je počítána pro 870 bytů.

Stupeň elektrizace bytů:

Sazba	Odpovídající stupeň elektrizace	Druh odběru el.energie	Maximální zatížení	
			P _{maxb} (kW)	doba
BBS	A	základní (osvětlení, drobné spotřebiče, bez vytápění)	0,7	dopoledne
B	B1	dtto A + příprava pokrmů elektricky	1,5	dopoledne
BN	B2	osvětlení, vaření a ohřev TUV	3	v noci
BV	C1	akumulační vytápění	15	v noci
BP	C2	dtto B2 + přímotopné vytápění elektrickou energií	15	dopoledne
BH	C3	smíšené	7,5	v noci

Typ obce: OBEC, typ zástavby: MĚSTSKÁ

Vzhledem k plynofikaci obce uvažujeme se stupněm elektrifikace:

- „A“ u 20 % bytového fondu,
- „B1“ u 50 % bytového fondu,
- „B2“ u 25 % bytového fondu
- „C1“ u 0 % bytového fondu
- „C2“ u 5 % bytového fondu

	%	Bytů (2030)	Měrné zatížení 1 BJ na úrovni TS VN/NN (kW)	Podíl odběrů na max.zatížení v hlavních časových pásmech dne			Zatížení TS VN/NN v r.2020 celkem (kW)		
				dopol.	večer	noc	dopol.	večer	noc
Celkový počet bytů v roce 2030:	100	870							
- z toho kategorie "A"	75	653	0,83	0,50	1,00	0,29	270,7 9	541,58	157,06
- z toho kategorie "B1"	25	218	1,50	1,00	0,73	0,13	326,2 5	238,16	42,41
- z toho kategorie "B2"	0	0	2,10	0,50	0,37	1,00	0,00	0,00	0,00
- z toho kategorie "C1"	0	0	9,70	0,17	0,20	1,00	0,00	0,00	0,00
- z toho kategorie "C2"	0	0	15,00	0,35	0,35	1,00	0,00	0,00	0,00
- z toho kategorie "C3"	0	0	6,00	0,80	0,90	1,00	0,00	0,00	0,00
Podíl nebytového odběru (dle tab. "Parametry odběru elektřiny" pro venkovské obce)			0,35				304,5 0	304,50	304,50
Zatížení CELKEM (kW):							901,5 4	1084,2 4	503,97
Potřebný počet transformátorů Si=400 kVA, využití max. 80%, účinník v síti 0,95							2,97	3,57	1,66

Výpočet zatížení VN/NN je proveden pouze pro řešenou lokalitu, pro zástavbu rodinnými a bytovými domy, dle tab.č. 3 a tab. č. 15:

V městě je několik stávající trafostanice pro pokrytí veřejné potřeby elektrické energie. Nejbližší trafostanice se nachází v jižní části řešeného území. Další plánovaná trafostanice je v severozápadní části řešeného území. Obchodní centra budou mít pro vlastní potřebu své vlastní trafostanice. V lokalitě budou preferované kioskové trafostanice. Stav stávající rozvodné sítě je dobrý.

Výpočet je proveden podle směrnice č. 13/98, kterou vydaly JME, a.s. Směrnice slouží pro vypracování technických návrhů distribučních sítí NN a návrhů distribučních sítí na úrovni vstupních studií pro územní plánování. Určuje orientační zatížení bytových odběrů dle stupně elektrifikace domácností a charakteru zástavby. Dále umožňuje určit orientační hodnoty zatížení základních nebytových odběrů.

V řešeném území se nová rozvodná energetická vedení NN navrhují v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

V dané lokalitě bude proveden rozvod nn pro bytové domy, které budou obsahovat 870 bytů. Dle normy ČSN 33 21 30, změna 2 je navržen stupeň elektrizace „A a B“ (počítá se el. vařením). Místem připojení budou dvě nové kioskové trafostanice 1000 kVA, které budou umístěné na začátku a na konci zájmového území. Pro bytový dům bude vždy umístěna jedna pojistková skříň, případně na rozhraní dvou pozemků bude vždy osazena jedna přípojková pojistková skříň se dvěma sadami pojistek pro připojení dvou bytových domů. Konečný návrh rozvodů nn bude v kompetenci firmy EON DISTRIBUCE a.s..

Všechny úpravy elektrické sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 15 – Zásobování el. energií, plynem a spoje.

Shrnutí požadavků na zásobování elektrickou energií

- Realizovat rozvody NN v rozsahu řešeného území dle navržené koncepce zásobování el. energií
- Rozvody el. energie NN budou řešeny jako zemní kabelové rozvody
- V severozápadní části bude ponechána plošná rezerva pro navrženou trafostanici a el. vedení vzdušné. Pokud to bude možné, tak trafostanice je vhodné integrovat do budovy, případně vystavět kioskovou trafostanici. Nová trafostanice je dále navržena u jižní hrany budovy Lidl. Stávající trafostanice včetně přívodního kabelu jihozápadně za řešeným územím bude respektována.

1.4.5. Zásobování plynem

Město je plynofikováno. Středotlaké plynové potrubí je trasováno po ul. Znojenské. Územní studie řeší rozvoj plynovodní sítě v řešeném území. Bytové domy v řešeném území budou napojeny na **plynové vedení** z jednoho nápojného místa na ul. Znojenské.

Výpočet potřeby zemního plynu:

pro vytápění a přípravu TUV kombinovaný kotel	1,30 m ³ /hod
pro vaření kombinovaný sporák	1,30 m ³ /hod
celková neredukovaná hodinová spotřeba	2,60 m ³ /hod
celková spotřeba za rok	1000 m ³ /rok
celková spotřeba za rok pro 870 bytů	870 000 m³/rok

Potřeba plynu:

počet bytů	870
specif. potřeba	2,6 m ³ /(h.bj)
Q = 2,6 x 870 =	2262 m ³ /h

Odhad příkonu pro uvažovaných 870 bytů je cca 297 m³/hod.

V řešeném území jsou navrženy středotlaké rozvody. V technicko – ekonomické studii „Pohořelice, ul. Znojenská – rozvojová zóna, únor 2019 AQUA PROCON, s.r.o. je uveden předpoklad vybudovat nové VTL přípojky, VTL regulační stanice a samotného STL přívodního řadu.

Všechny úpravy plynovodní sítě jsou zakresleny ve výkrese č. 15 – Zásobování el. energií, plynem a spoje.

Shrnutí požadavků na zásobování plynem

- Realizovat rozvody STL plynovodu v rozsahu řešeného území dle navržené koncepce zásobování plynem
- v navazujícím řízení prověřit nutnost vybudovat VTL přípojky a VTL regulační stanice.

1.4.6. Přenos informací

V řešeném území je v ulici Znojenské a U kasáren trasován sdělovací kabel. Územní studie řeší rozvoj sdělovací sítě v řešeném území. Bytové domy v řešeném území budou napojeny na **sdělovací kabel** ze jednoho nápojného místa na ul. Znojenské.

Rozvody sdělovacího kabelu jsou řešeny zemními kabely v zeleném pruhu podél komunikací.

Všechny úpravy sdělovacích kabelů jsou zakresleny ve výkrese č. 15 – Zásobování el. energií, plynem a spoje.

Shrnutí požadavků na sdělovací rozvody

- Realizovat nový systém sdělovacích kabelů dle grafické části územní studie

1.4.7. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je řešeno zemními kabely položenými pod chodníkem podél komunikace. VO bude napojeno na stávající kabel veřejného osvětlení.

Shrnutí požadavků na veřejné osvětlení

- Realizovat nový systém veřejného osvětlení dle grafické části územní studie
- Osvětlovací tělesa umístit ve vzdálenostech 30 m
- V navazujícím řízení provést výpočet osvětlení a výběr konkrétních svítidel

Přesnou polohu jednotlivých inženýrských sítí (vodovod, spoje, veřejné osvětlení, plynovod a vedení elektrické energie) je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů. Jejich trasy, včetně vyvolaných věcných břemen a ochranných pásem, nesmí omezit stavební plochy vymezené funkční hranicí ploch a musí být v souladu s navrženou koncepcí územní studie.

1.4.8. Požadavky na následující stupně projektové přípravy

V navazujících řízeních budou dodrženy požadavky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí.

- Bude dodržena normy ČSN 736005 pro křížení, souběh a krytí sítí
- v rámci projektové přípravy nutno provést v místech konkrétních staveb hydrogeologické průzkumy, doporučujeme provést také radonový průzkum.
- V navazující dokumentaci pro jednotlivé stavební objekty bude vypracováno požárně bezpečnostní řešení.
- V navazujících řízeních bude nutné vypracovat hlukovou studii, která posoudí jednotlivé záměry.
- A další požadavky obsažené v územní studii v jednotlivých kapitolách

1.5. Návrh dopravního řešení

Územní studie pro vybranou variantu vymezila prostor pro vedení komunikací a prostor pro vedení inženýrských sítí. Prostorové uspořádání je v souladu s platnou ČSN. Územní studie posuzuje způsob obsluhy území inženýrskými sítěmi a dopravní napojení lokality.

Územní studie upřesnila polohu veřejných prostranství (§7 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb. v platném znění) o celkové výměře cca 10 600 m².

1.5.1. Silnice

Hlavními komunikacemi v řešeném území je dálnice D52 a silnice I.třídy č.52 a 53. Tyto komunikace jsou vedeny mimo zastavěné území Pohořelice. Silnice II a III. třídy dnes zajišťují v průchodu městem a jeho městskými částmi přímou dopravní obsluhu přilehlých objektů. Řešené území se nachází na západním okraji města mezi silnicí I/53 a II/416.

Dopravně jsou řešené pozemky přístupné ze silnice II/416 ul. Znojemská, která je hlavní příjezdovou komunikací z východu „od města Znojma“ do města Pohořelice, komunikace je zařazena do funkční skupiny B sběrná komunikace. Na této komunikaci v souladu s územním plánem jsou navrženy dvě okružní křižovatky, z kterých je navrženo hlavní dopravní napojení řešeného území. V první etapě výstavby bude využívána okružní křižovatka plánována blíže městu.

1.5.2. Místní komunikace

Navržená **hlavní obslužná komunikace** je zařazena do funkční skupiny C a je napojena na ulici Znojemskou II/416 přes navrženou okružní křižovatku. Komunikace bude současně sloužit jako hlavní příjezd k navrženým stavbám občanského vybavení (Lídl, Aventin). Obslužná komunikace je trasována z okružní křižovatky směrem k jihu, kde se stáčí k západu podél centrálního parku. V západní části řešeného území se komunikace vrací zpět na sever (k ul. Znojemské), kde je navržena druhá okružní křižovatka. Pro výhledové propojení se silnicí II/395 (ul. Vídeňská) je navržena trasa obslužné komunikace s trasováním jižním směrem a dále podél stávajícího výrobního areálu k ul. Vídeňské. Navržené komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny C - s funkcí obslužnou jsou navrženy v šířce 6,0m s navrženým oboustranným chodníkem. Podél komunikací jsou navržena kolmá a podélná parkovací stání se vzrostlými stromy.

Navržené slepé komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny D1 (dopravně zklidněné komunikace). Parkování vozidel je navrženo jak v prostoru jednotlivých ulic, tak v podzemních garážích, které jsou součástí jednotlivých bytových domů. Pro zvýšení dopravní propustnosti v území je navržena nová komunikace funkční skupiny D1 ve východní části řešeného území jako propojka řešené lokality s ul. U kasáren.

Komunikace funkční skupiny D1 jsou navrženy ve dvou úpravách - zóna 30 a obytná ulice.

Dopravně zklidněné obousměrné komunikace funkční třídy D1 – zóna 30 je navržena v šířce 5,5 m a bude sloužit současně motorovému i pěšimu provozu. V navržených zónách 30 budou použity tyto stavební a organizační prostředky - může být zachováno členění na vozovku a chodník, šířky jízdních pruhů minimální, střídavé parkování a šikany, při vjezdu zvýšené křižovatky, nejvyšší dovolená rychlost 30km/h, a další viz TP103.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod. bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno nejen dopravní značkou, ale

i fyzickými stavebními prvky:

- A - zpomalovacími prahy
- B - malou šířkou komunikace (5,5m)
- C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu
- D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Z estetických i praktických důvodů navrhujeme zpomalovací prahy a parkovací místa s povrchem z barevné betonové dlažby, nejlépe v okrovém nebo lehce červeném odstínu, parkovací místa mohou alternativně mít povrch ze zatravnovacích dlaždic, čímž se opticky zúží zpevněná plocha a zlepši podmínky pro zasakování dešťové vody. Povrch komunikací bude asfaltový (případně betonová dlažba šedé barvy).

V navržených **obytných zónách** budou použity tyto stavební a organizační prostředky - společný prostor pro chodce a vozidla bude v jedné výškové úrovni, nejvyšší dovolená rychlost 20km/h, stavební provedení musí podporovat nadřazenost pobytové funkce před funkcí dopravní a další viz TP103.

Jedním z principů obytné zóny je rozšíření pobytového prostoru před domy. Dalšími výhodami jsou: zklidnění dopravy, snížení hygienického obtěžování dopravou, dosažení větší bezpečnosti dopravy (paradoxně včetně bezpečnosti pěší dopravy, přestože se pěší doprava „prolíná“ s dopravou motorovou), snížení podílu zpevněných ploch přináší estetické výhody a v neposlední řadě i ekonomická úspora díky nižším stavebním nákladům.

Mezi bariérovými bytovými domy a obchodním centrem Aventin je navržena obslužná **jednosměrná** komunikace šířky 3,5m

Koncepce dopravního řešení je zobrazena ve Výkrese dopravního řešení č.12.

1.5.3. Doprava v klidu

V ulicích před bytovými domy je navrženo celkem 337 parkovacích míst a dalších 800 parkovacích míst je navrženo v podzemních garážích pod bytovými domy. Pro bytové domy (870 bytů) a integrovanou občanskou vybavenost je v řešeném území navrženo celkem 1137 parkovacích míst. Na jednu bytovou jednotku připadá 1,3 parkovacích míst.

Obchodní centrum Lídl má vymezeno před svou prodejnou 120 parkovacích míst, retailový park společnosti Aventin má navrženo 154 parkovacích míst.

1.5.4. Pěší komunikace a cyklisti

Po obvodu řešeného území je navržena obousměrná cyklostezka v šíři 3m. Délka je 1,5 km a bude sloužit i pro in-line bruslaře. Pěší propojení je navrženo napříč řešeným územím. V pobytovém prostoru mezi bytovými domy je vyloučena automobilová doprava. Některé ulice budou vybudovány ve standardu obytné zóny, jak je již uvedeno dříve v textu.

Shrnutí požadavků na dopravní infrastrukturu

- Realizovat navržené místní komunikace v souladu s návrhem koncepce dopravy této územní studie včetně navržených parametrů a funkčního zatřídění
- Do ploch rozhledových trojúhelníků nevysazovat žádné nové dřeviny, stromy a neumísťovat žádné stavby
- Odvodnění navržené komunikace řešit pomocí povrchových zasakovacích systémů (průlehy), přebytečnou vodu odvézt do dešťové kanalizace a nechat vsakovat v navržených vsakovacích galeriích.
- Realizovat parkovací stání dle dopravní koncepce (návštěvy v území)
- Parkování pro majitele bytů v bytových domech bude zajištěno převážně v podzemních parkovacích garážích, které jsou navrženy pod každým BD.
- Při hromadné výstavbě nových bytů se vyžaduje vybudování **minimálně jednoho odstavného stání na jeden byt. U bytů nad 100 m²** se vyžaduje vybudování **dvou stání na byt.**
- Podél místních komunikací bude realizován chodník dle navržené dopravní koncepce.
- Po obvodu řešeného území bude navržena cyklostezka / in-line dráha v šíři min.3m
- V navržených obytných zónách budou použity tyto stavební a organizační prostředky (společný prostor pro chodce a vozidla bude v jedné výškové úrovni, nejvyšší dovolená rychlost 20km/h, stavební provedení musí podporovat nadřazenost pobytové funkce před funkcí dopravní a další viz TP103)
- V navržených zónách 30 budou použity tyto stavební a organizační prostředky (může být zachováno členění na vozovku a chodník, šířky jízdních pruhů minimální, střídavé parkování a šikany, při vjezdu zvýšené křižovatky,

nejvyšší dovolená rychlost 30km/h, a další viz TP103)

- Koncepce dopravního řešení je zobrazena ve Výkrese dopravního řešení č.12.
- V navazující PD nutno respektovat maximální podélné sklony definované v tab. 12 ČSN 736110.
- V navazující projektové dokumentaci bude prokázáno splnění podmínek, které jsou uvedené ve vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., vyhl. č. 501/2006 Sb., vyhl. č. 398/2009 Sb. Rovněž tak projektová dokumentace bude splňovat ČSN 736101, 736102 736110 a TP103.
- V navazující projektové dokumentaci musí **obrátiště** být dostatečné velikosti, tak aby se zde otočila vozidla pro sběr komunálního odpadu a vozidla zimní údržby. Preferovaná bude zatravněná plocha obrátiště / distanční dlažba.

1.6. Orientační investiční náklady (komunikace a inženýrské sítě)

I. ETAPA

Objekt	Rozměr, počet objektů	Jednotková cena (Kč)	Cena celkem (tis.Kč)
SO 01 počet bytů	80		
SO 02 místní komunikace + parkoviště (m ²)	1390	3000	4170
SO 03a komunikace pro pěší (m ²)	1103	1500	1654,5
SO 03b cyklostezka (m ²)	830	2000	1660
SO 04a vodovod PVC DN 100-200 (délka v m)	282	3800	1071,6
SO 04b AT stanice (dodávka Lidl, Aventin)	0	22000000	0
SO 05a kanalizace splašková	105	10000	1050
SO 05b kanalizace dešťová	183	10000	1830
SO 05c vsakovací galerie 400m ³	1	4800000	4800
SO 05d tlaková kanalizace	117	3400	397,8
SO 06a trafostanice (ks)	0	1000000	0
SO 06b el. kabel zemní NN (délka v m)	157	1500	235,5
SO 07 plynovod STL	208	3300	686,4
SO 08a sdělovací kabel (délka v m)	128	1100	140,8
SO 09 veřejné osvětlení zemní vedení (délka v m)	340	1500	510
SO 10 veřejné osvětlení svítidla (počet)	11	20000	227
SO 11 veřejná zeleň (parkové úpravy)	4200	250	1050
CELKEM mimo SO 01			19483,27

II. ETAPA

Objekt	Rozměr, počet objektů	Jednotková cena (Kč)	Cena celkem (tis.Kč)
SO 01 počet bytů	394		
SO 02 místní komunikace + parkoviště (m ²)	7260	3000	21780
SO 03a komunikace pro pěší (m ²)	6818	1500	10227
SO 03b cyklostezka (m ²)	1147	2000	2294
SO 04 vodovod PVC DN 100-200 (délka v m)	981	3800	3727,8
SO 05a kanalizace splašková	774	10000	7740
SO 05b kanalizace dešťová	916	10000	9160
SO 05c vsakovací galerie 400m ³	1	4800000	4800
SO 05d tlaková kanalizace	84	3400	285,6
SO 05e čerpací stanice	1	21000000	21000
SO 06a el. kabel zemní NN (délka v m)	870	1500	1305
SO 06b posílen stávající trafostanice (ks)	1	1000000	1000
SO 07 plynovod STL	831	3300	2742,3
SO 08a sdělovací kabel (délka v m)	822	1100	904,2
SO 09 veřejné osvětlení zemní vedení (délka v m)	1839	1500	2758,5
SO 10 veřejné osvětlení svítidla (počet)	61	20000	1226
SO 11a veřejná zeleň (zatravnění, vsaky)	7763	250	1940,75
SO 11b veřejná zeleň (parkové úpravy)	4126	1000	4126
CELKEM mimo SO 01			97017,15

III. ETAPA

Objekt	Rozměr, počet objektů	Jednotková cena (Kč)	Cena celkem (tis.Kč)
SO 01 počet bytů	396		
SO 02 místní komunikace + parkoviště (m ²)	7873	3000	23619
SO 03a komunikace pro pěší (m ²)	6472	1500	9708
SO 03b cyklostezka (m ²)	1687	2000	3374
SO 04 vodovod PVC DN 100-200 (délka v m)	927	3800	3522,6
SO 05a kanalizace splašková	564	10000	5640
SO 05b kanalizace dešťová	632	10000	6320
SO 06a el. kabel zemní NN (délka v m)	820	1500	1230
SO 06b trafostanice (ks)	1	1000000	1000
SO 06c el. kabel zemní VN (délka v m)	8	2000	16
SO 07 plynovod STL	763	3300	2517,9
SO 08a sdělovací kabel (délka v m)	754	1100	829,4
SO 09 veřejné osvětlení zemní vedení (délka v m)	1893	1500	2839,5
SO 10 veřejné osvětlení svítidla (počet)	63	20000	1262
SO 11a veřejná zeleň (zatravnění, vsaky)	10608	250	2652
SO 11b veřejná zeleň (parkové úpravy)	3004	1000	3004
CELKEM mimo SO 01			67534,4

Celkové náklady všech etap jsou cca 184 034 tis. Kč.

Na zainvestování 1 bytové jednotky připadá v průměru cca 212 tis. Kč.

Náklady na I. etapu jsou cca 19 483 tis. Kč. Na zainvestování 1 bytové jednotky připadá v průměru cca 243,5 tis. Kč.

Náklady na II. etapu jsou cca 97 017 tis. Kč. Na zainvestování 1 bytové jednotky připadá v průměru cca 246,2 tis. Kč.

Náklady na III. etapu jsou cca 67 534 tis. Kč. Na zainvestování 1 bytové jednotky připadá v průměru cca 170,5 tis. Kč.

pozn. Do I. etapy nejsou zahrnuty investice společnosti Lidl a Aventin.

1.7. Přehled vlastníků dotčených parcel

Řešené území je tvořeno následujícími pozemky:

p.č.	vlastník	m ²	druh pozemku
6382	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	50119	orná půda
6388	Adamec Pavel Ing., Bystrc č. ev. 120, 63500 Brno	1704	orná půda
6383/1	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	29734	orná půda
6386	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	3879	ostatní plocha
6385	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	3252	orná půda
6384	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	396	ostatní plocha
392/1	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	1119	ostatní plocha
6383/4	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	7726	orná půda
6383/2	A V E N T I N, spol. s r.o., Pontassievská 918/1, 66902 Znojmo	10000	orná půda
6383/3	Lidl Česká republika v.o.s., Nárožní 1359/11, Stodůlky, 15800 Praha 5	10000	orná půda
6383/5	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	3050	orná půda
6383/6	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	1632	orná půda
6377	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	20378	ostatní plocha

Zobrazeno ve výkrese č.04 - Výkres vlastnických vztahů.

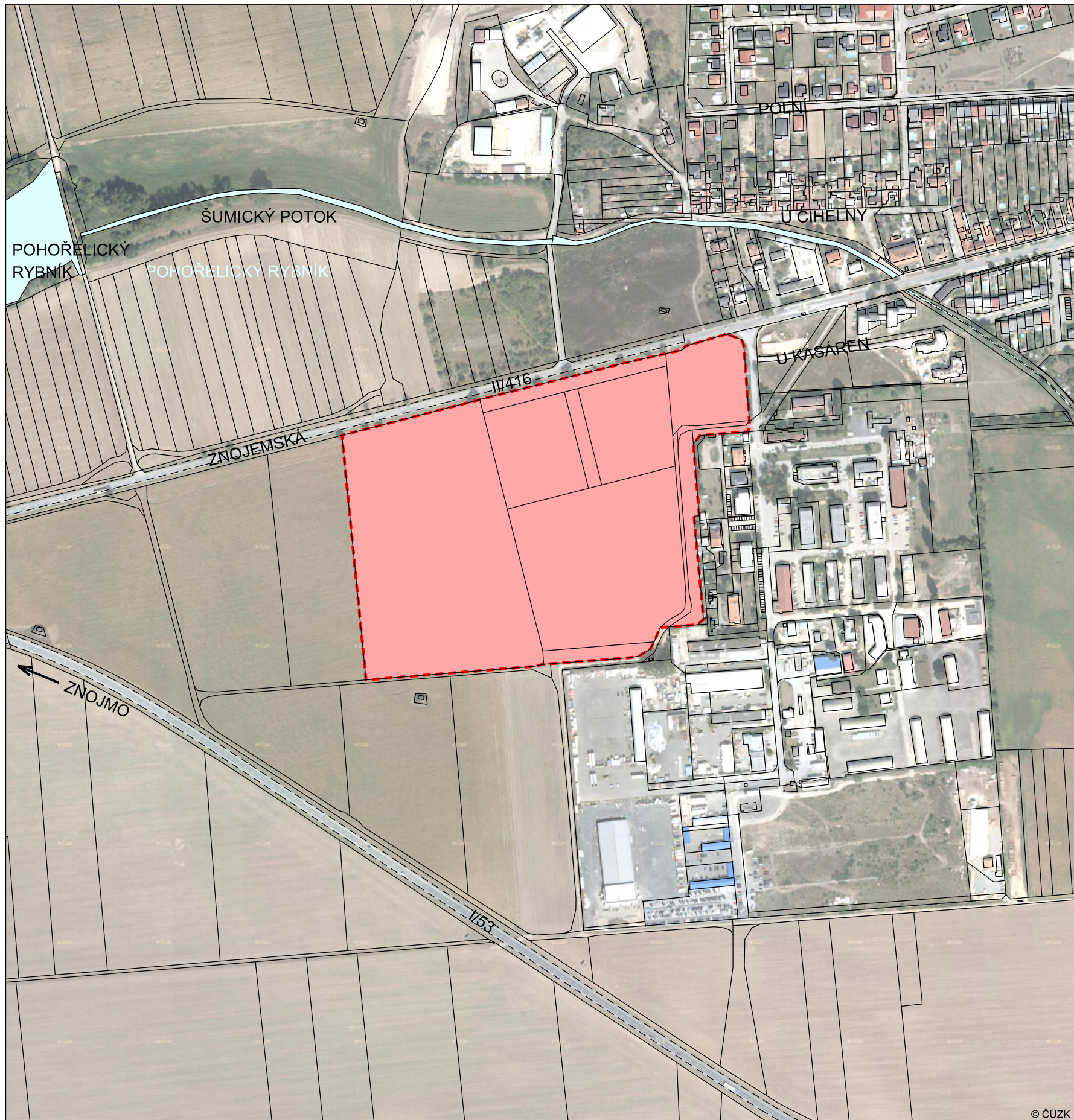
2. GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRESOVÁ ČÁST

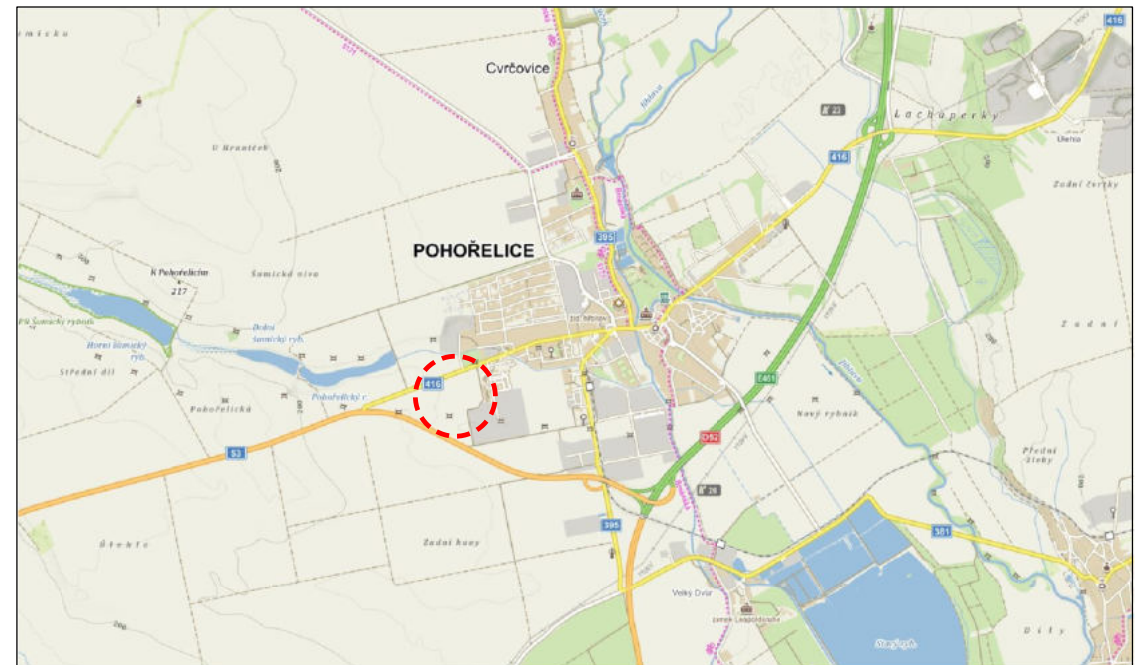
01.	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02.	Analýzy 1	1 : 5 000
03.	Analýzy 2	1 : 5 000
04.	Výkres vlastnických vztahů	1 : 2 000
05.	Hlavní výkres - varianta 5	1 : 1 000
06.	Detail obytného bloku - situace	1 : 500
07.	Detail obytného bloku – podzemní podlaží a řez	1 : 500
08.	Řezy řešeným územím	1 : 500
09.	Řezy - uliční profil	1 : 250
10.	Vzorové pohledy P1 a P2	1 : 250
11.	Vzorové pohledy P3 a P4	1 : 250
12.	Výkres dopravního řešení	1 : 1 000
13.	Výkres limitů využití území + regulace	1 : 1 000
14.	Zásobování vodou, odkanalizování	1 : 1 000
15.	Zásobování el. energií, plynem a spoje	1 : 1 000
16.	Výkres regulativů	1 : 1 000
17.	Požadavky na úpravu územního plánu	1 : 2 000
18.	Hmotové řešení 3D - náhled	
19.	Vizualizace 6x	

Počet vyhotovení návrhu územní studie: 4 paré.





© ČÚZK

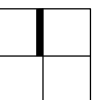


© Seznam, a.s.



Řešené území se nachází vpravo od silnice II/416.

 PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 12 ha

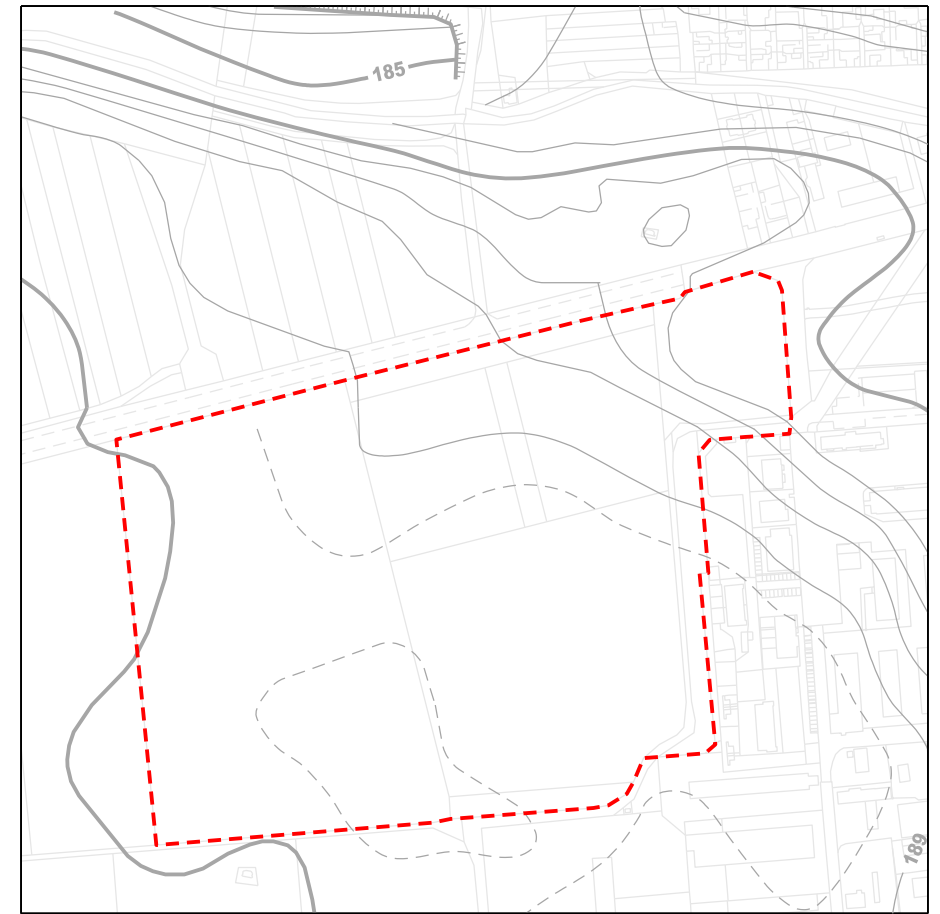




ORTOFOTOMAPA



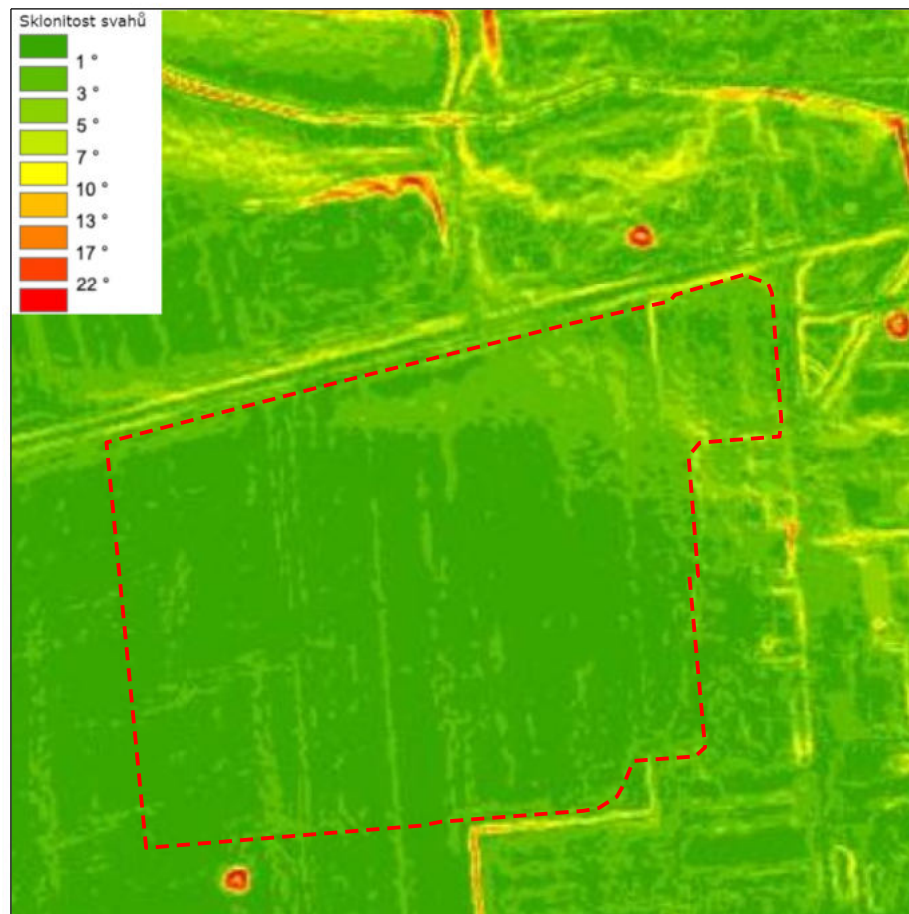
POLOHOPIS



VRSTEVNICE



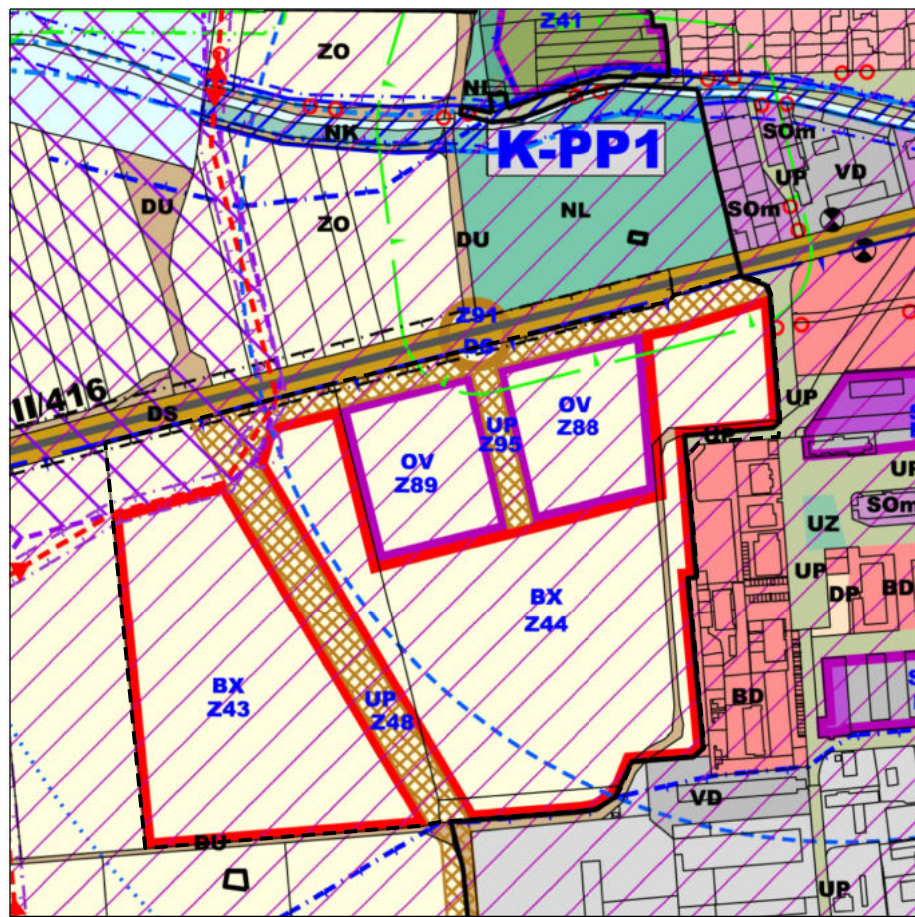
HISTORICKÁ MAPA



SKLONITOST SVAHU



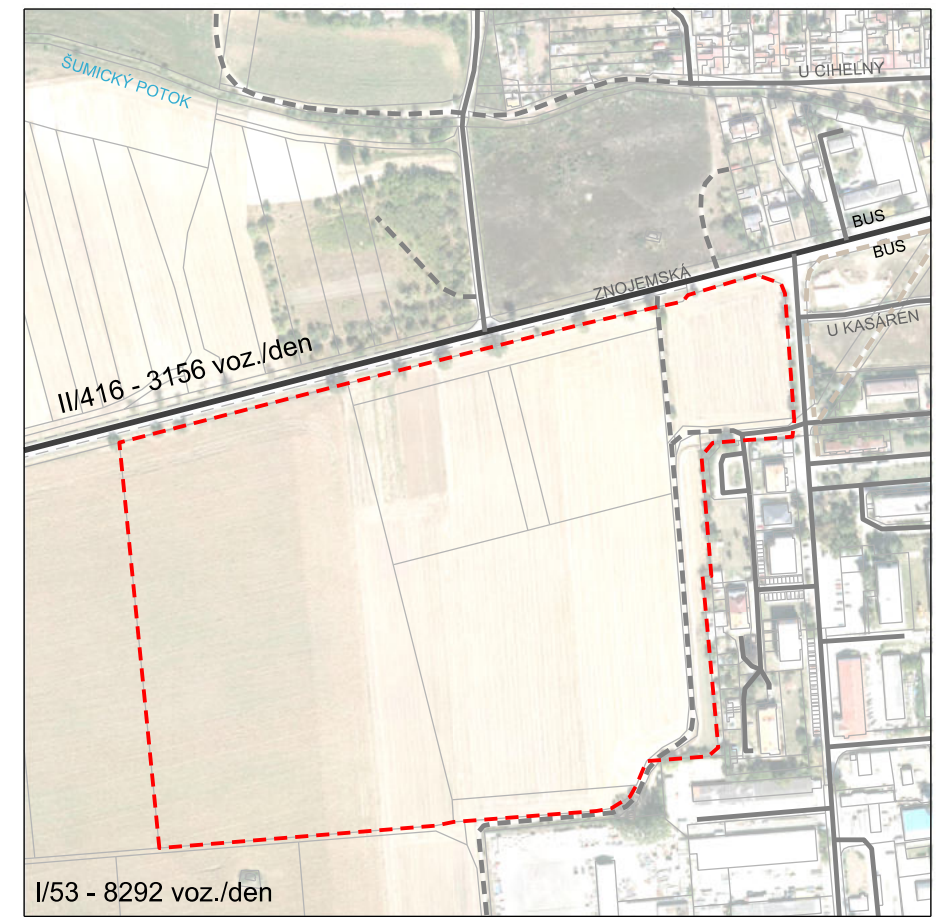
TOPOGRAFIE



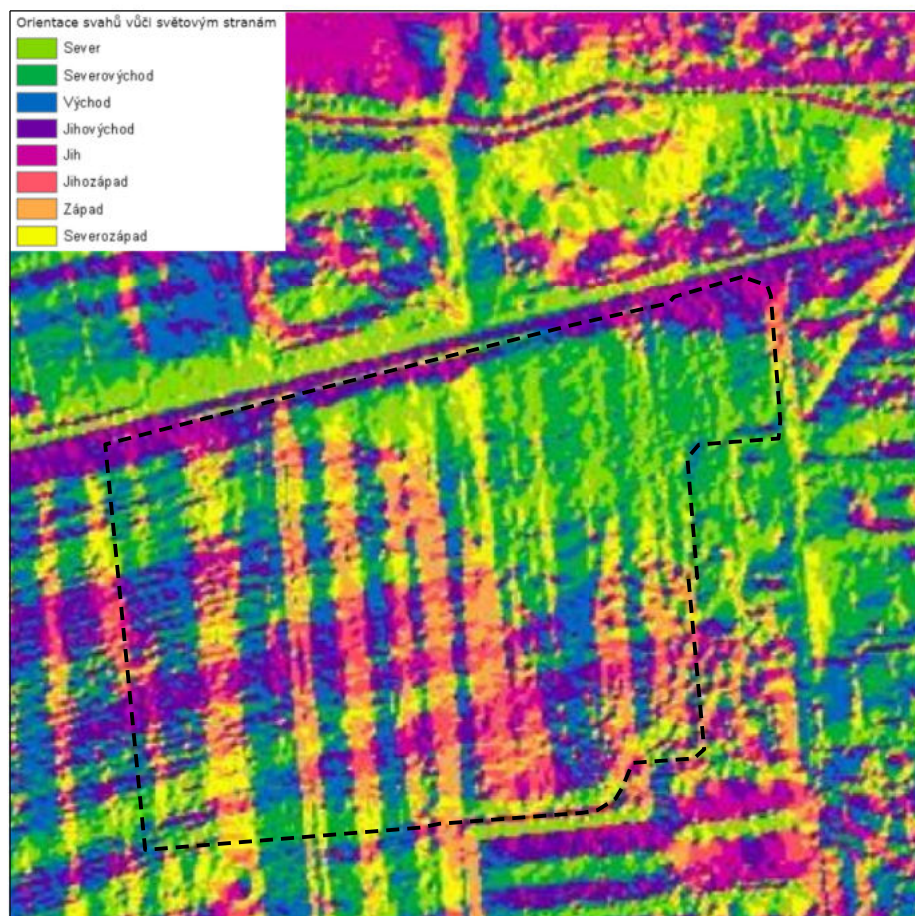
ÚZEMNÍ PLÁN



HLUKOVÝ INDIKÁTOR Ldvn



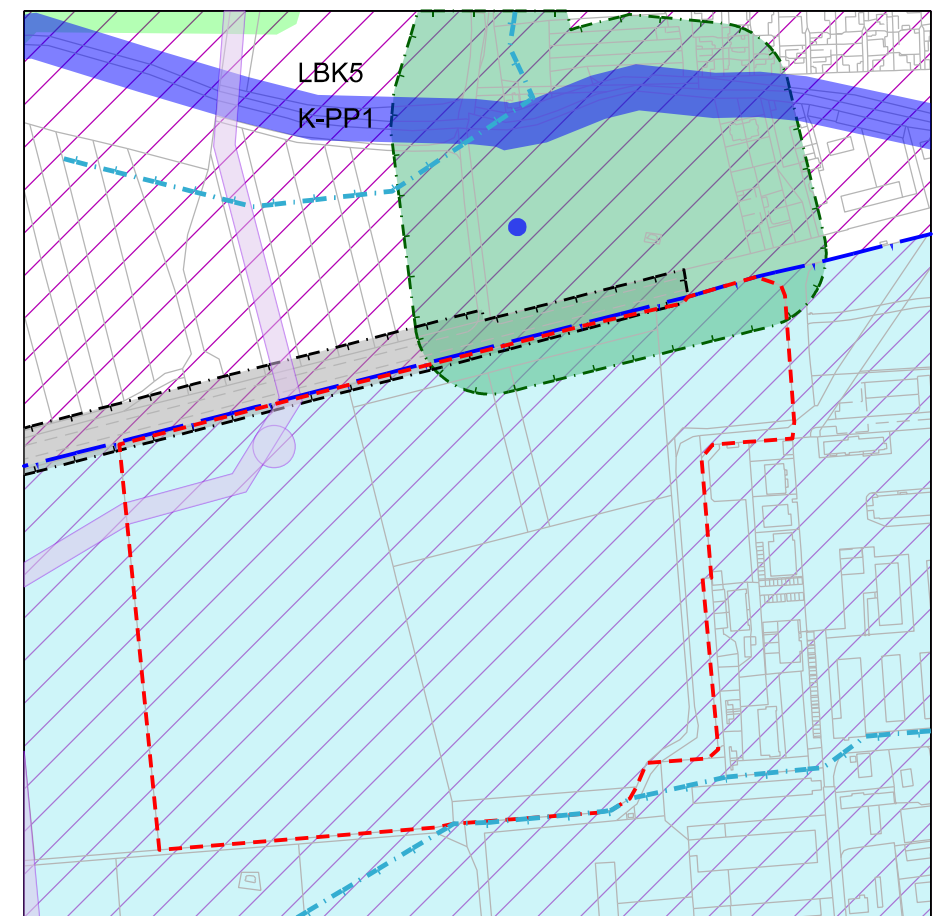
DOPRAVA



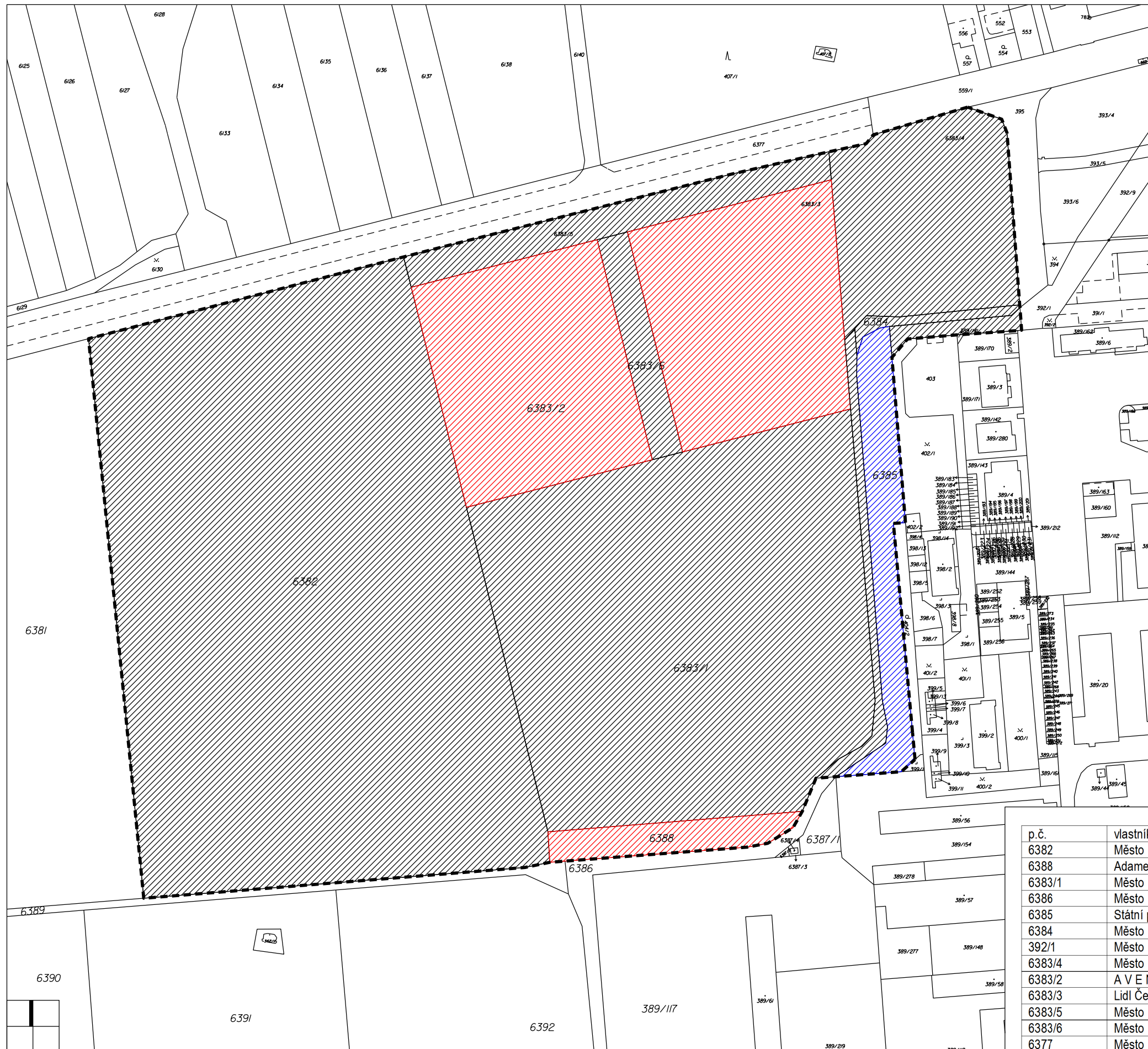
ORIENTACE SVAHU



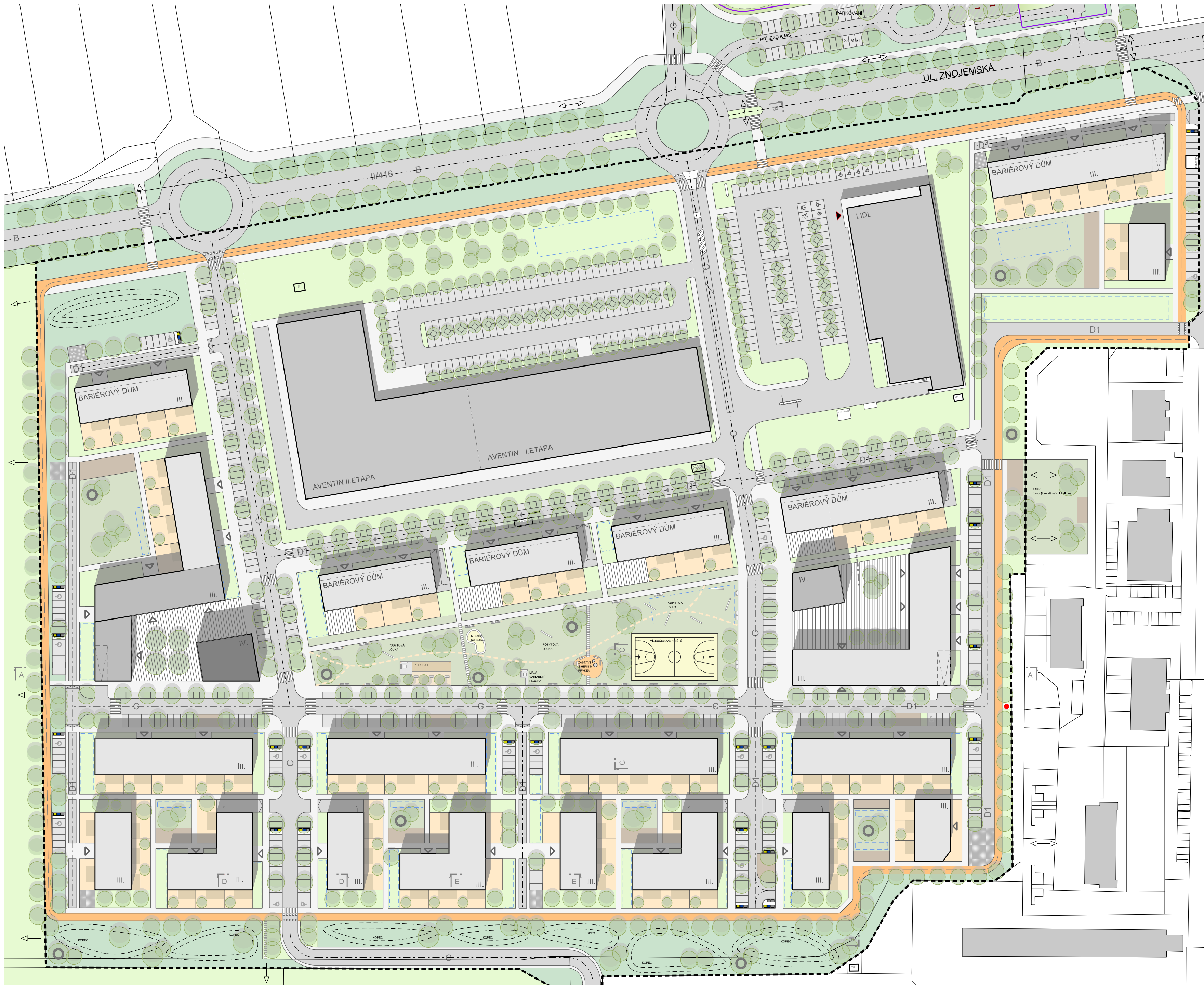
STRUKTURA ZÁSTAVBY



LIMITY



p.č.	vlastník	m ²	druh pozemku
6382	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	50119	orná půda
6388	Adamec Pavel Ing., Bystřič. ev. 120, 63500 Brno	1704	orná půda
6383/1	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	29734	orná půda
6386	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	3879	ostatní plocha
6385	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	3252	orná půda
6384	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	396	ostatní plocha
392/1	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	1119	ostatní plocha
6383/4	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	7726	orná půda
6383/2	A V E N T I N, spol. s r.o., Pontassievská 918/1, 66902 Znojmo	10000	orná půda
6383/3	Lidl Česká republika v.o.s., Nárožní 1359/11, Stodůlky, 15800 Praha 5	10000	orná půda
6383/5	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	3050	orná půda
6383/6	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	1632	orná půda
6377	Město Pohořelice, Vídeňská 699, 69123 Pohořelice	20378	ostatní plocha



- LEGENDA**
- | | | | | |
|--|------|--|-------|--|
| | stav | | návrh | zástavba bytovými domy |
| | | | | plocha s převahou zpevněných ploch (náměstí, významný přeprstor, terasa) |
| | | | | izolační zeleň |
| | | | | veřejná zeleň |
| | | | | poloveřejná zeleň |
| | | | | předzahrádky |
| | | | | terasa |
| | | | | pobytový poloveřejný prostor |
| | | | | víceúčelové hřiště |
| | | | | terénní modelace / "kopec" |
| | | | | stromy |
| | | | | parcelace dle pozemkového katastru |
| | | | | návrh nových hranic pozemků, oplocení |
| | | | | stanoviště pro tříděný odpad |
| | | | | malá variabilní plocha |
| | | | | městský mobiliář - lavičky / herní prvky |
| | | | | dominantní strom s kruhovou lavičkou |
| | | | | výtvarný prvek / totem |
| | | | | vstupy do objektů |
| | | | | vjezd do podzemních garáží |
| | | | | silnice II.třídy |
| | | | | místní komunikace |
| | | | | obratěště / distanční dlažba |
| | | | | cyklostezka / in-line dráha |
| | | | | komunikace pro pěší |
| | | | | parkoviště |
| | | | | D1 |
| | | | | funkční skupina komunikací |
| | | | | B - sběrné komunikace (s funkcí dopravně obslužní) |
| | | | | C - obslužné komunikace (umožní obsluhu všech staveb) |
| | | | | D1 - obytné zóny, pěší zóny (smíšený provoz chodců a vozidel) |
| | | | | povrchové zasakování dešťových vod / vsakovací galerie |
| | | | | pěší propojení (výhled) |
| | | | | hranice řešeného území |

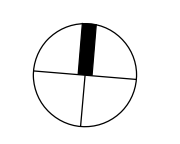
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

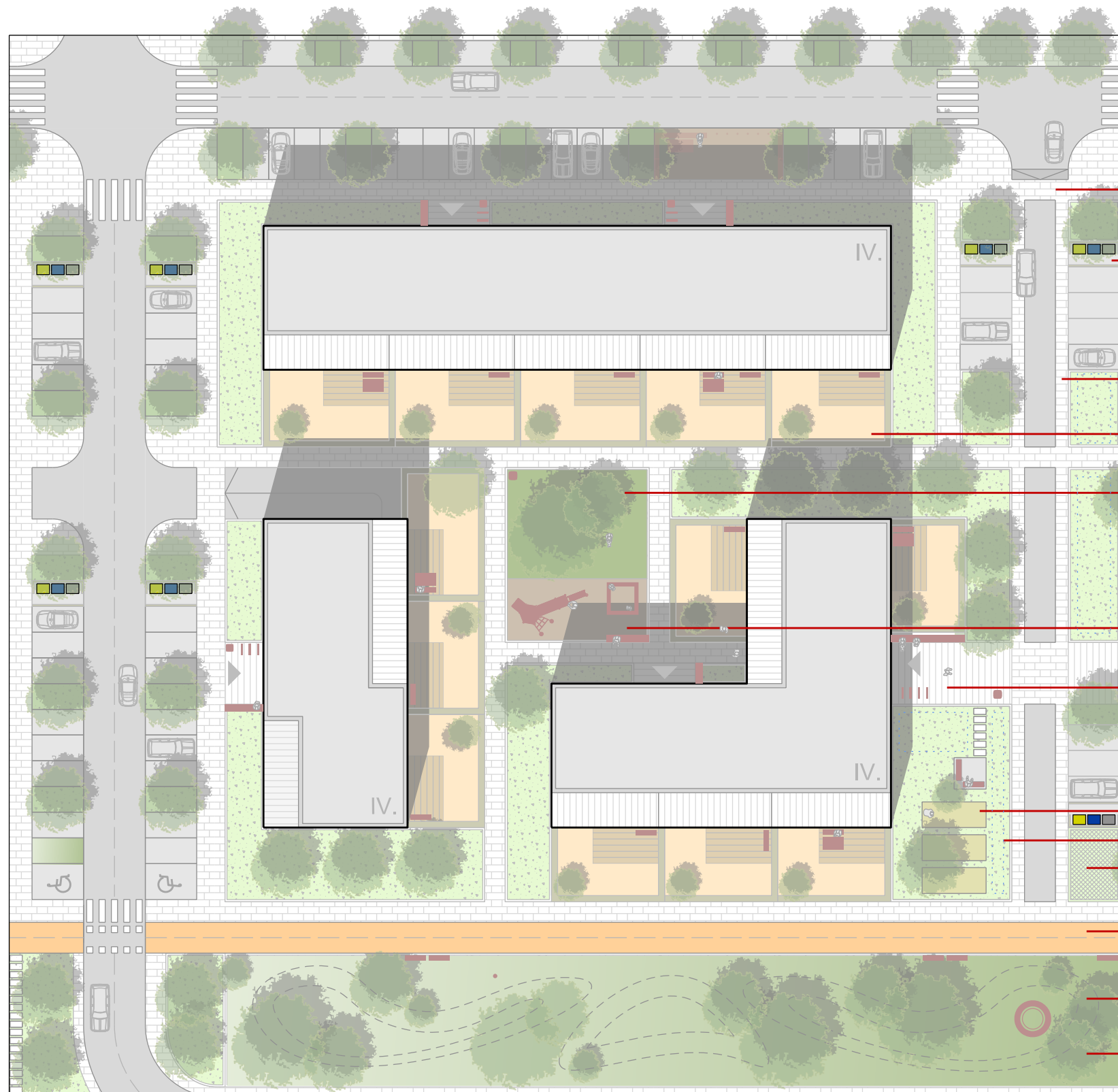
plocha řešeného území	12,1 ha	
z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha	
z toho plocha pro bydlení	7,74 ha	
z toho plocha pro veřejnou zeleň	1,06 ha	
	bytů	obyvatel
Celkem bytové domy (3.np + podkrovní / síťovní byt)	870	2262
parkovací místa BD	337	
garážová místa BD	800	
parkovací místa LIDL	120	
parkovací místa AVENTIN	154	

KT architekti
 Krotkova 35, 616 00 Brno
 tel.: + 420 605 944 569
 e-mail: kta@kol.cz
 www.kt-arch.eu

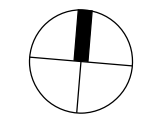
ÚZEMNÍ STUDIE "PLOCHY Z88 OV, Z89 OV, Z43 BX A Z44 BX, v k.ú. POHOŘELICE NAD JIHLAVOU" **05**

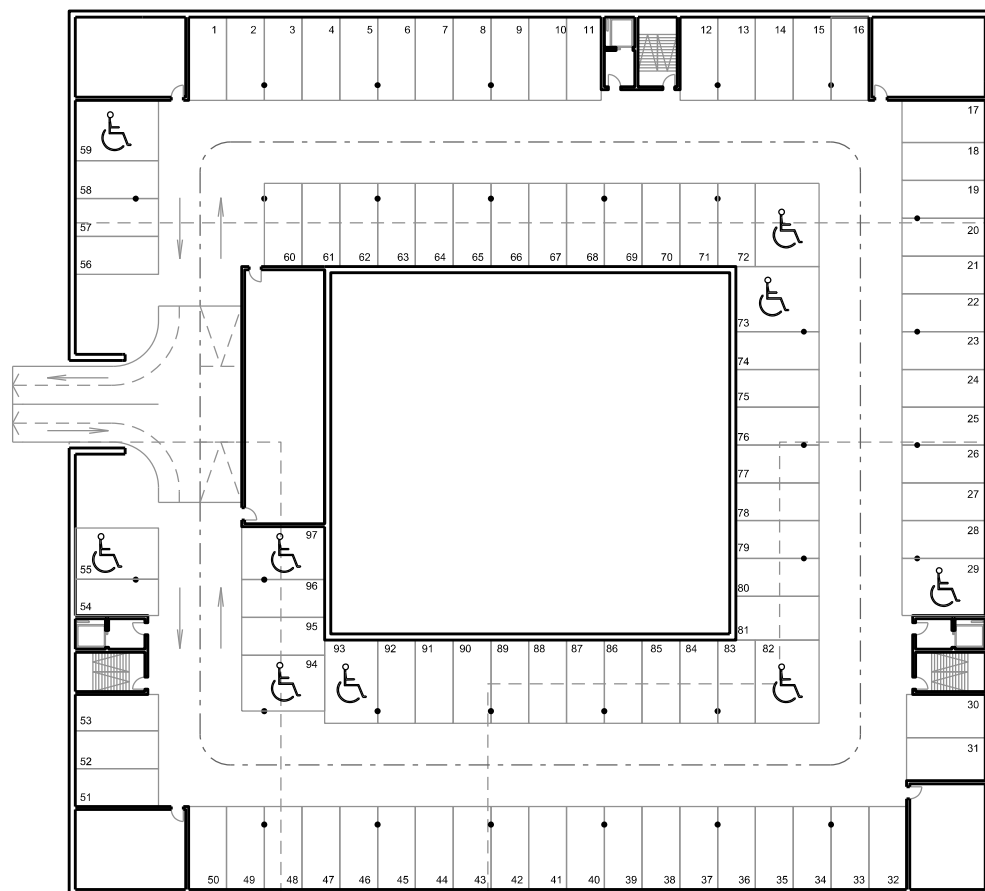
NÁZEV VÝKRESU: M 1:1 000
 HLAVNÍ VÝKRES - VARIANTA 5
 06/2020



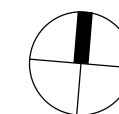
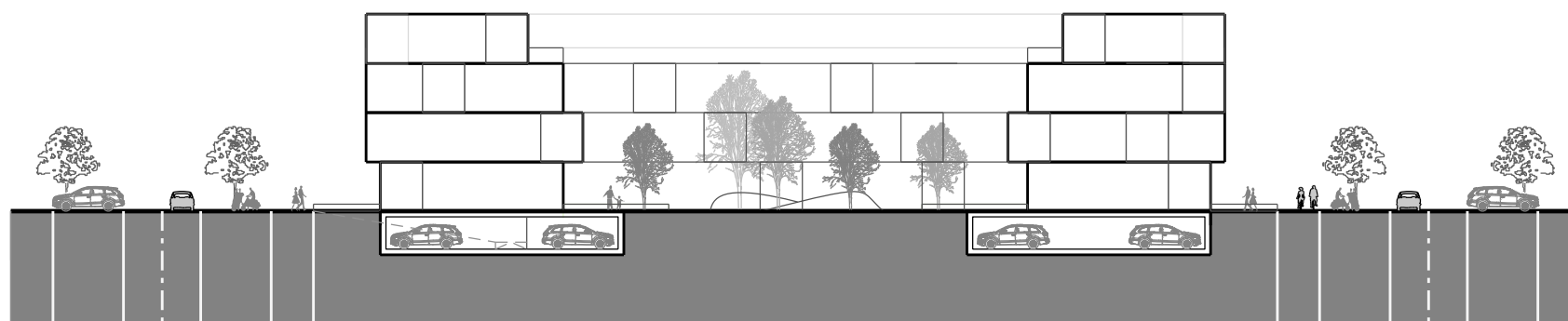


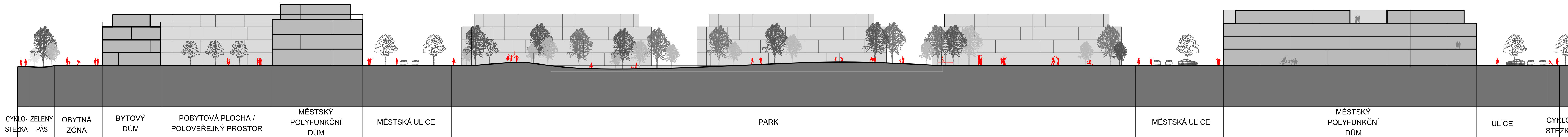
- BEZBARIÉROVOST CHODCŮ
(ZVÝŠENÉ KŘIŽOVATKY)
- VYMEZENÝ PROSTOR PRO ODPAD
- OBYTNÁ ZÓNA
(ROZDÍL V DLAŽBĚ)
- PŘEDZAHŘÁDKY
- POLOVEŘEJNÝ PROSTOR
VNITROBLOKU
- AKTIVITY / HŘIŠTĚ
- POBYTOVÝ VEŘEJNÝ PROSTOR
PŘED VSTUPY DO DOMŮ
- ZÁHONY / KOMUNITNÍ ZAHRADA
- PRŮLEHY / PŘÍKOPY
- ZATRAVNĚNÉ OBRATIŠTĚ VOZIDEL
- CYKLOSTEZKA / INLINE DRÁHA
- "KOPEC" / TERÉNNÍ VALY
- IZOLAČNÍ ZELĚŇ "BUŠ"



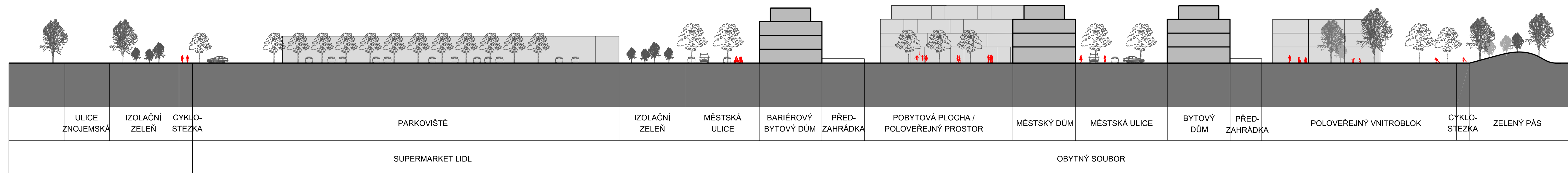


35 PARKOVACÍCH MÍST U BD
97 PARKOVACÍCH MÍST V PODZEMNÍCH GARÁŽÍCH



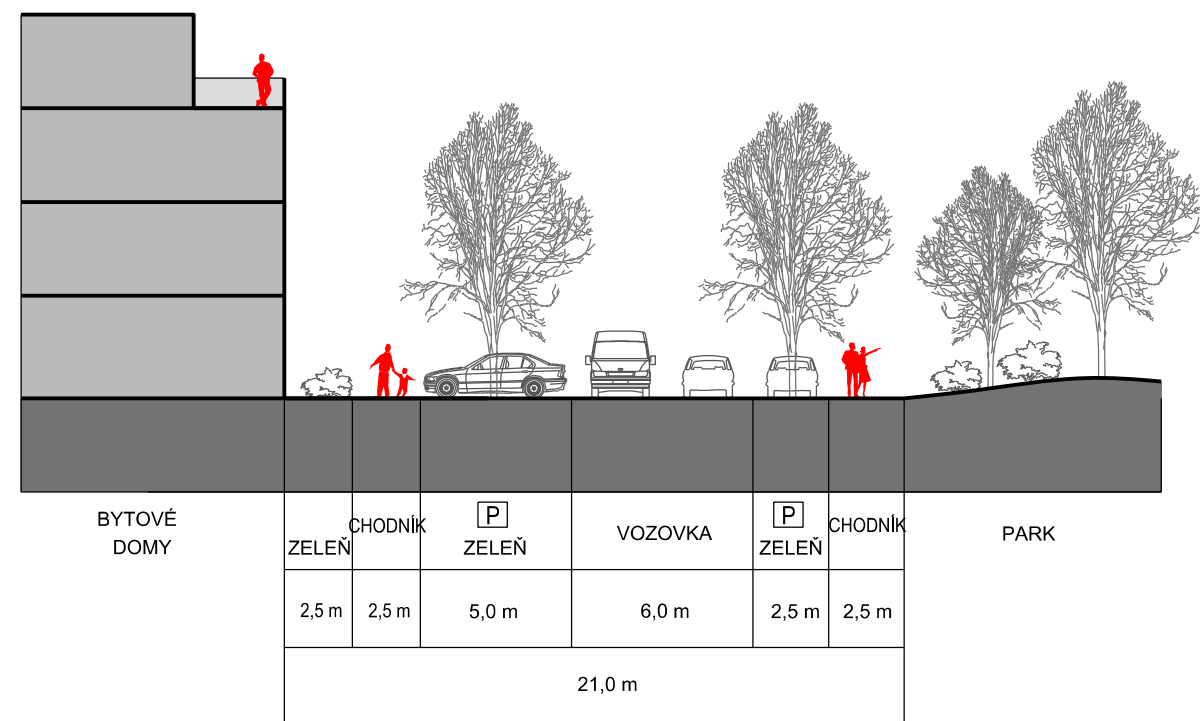


ŘEZ A - A



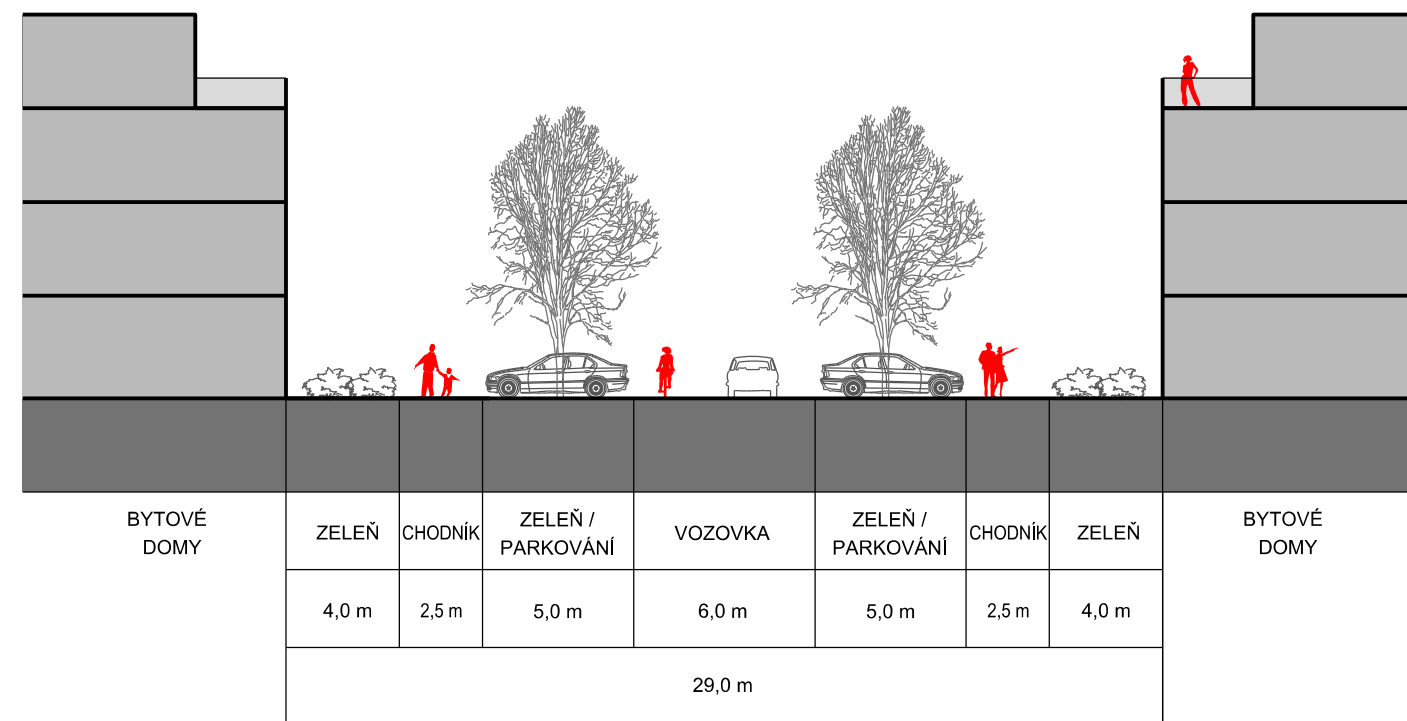
ŘEZ B - B

KOMUNIKACE FUNKČNÍ SKUPINY C - S FUNKCÍ DOPRAVNĚ OBSLUŽNOU



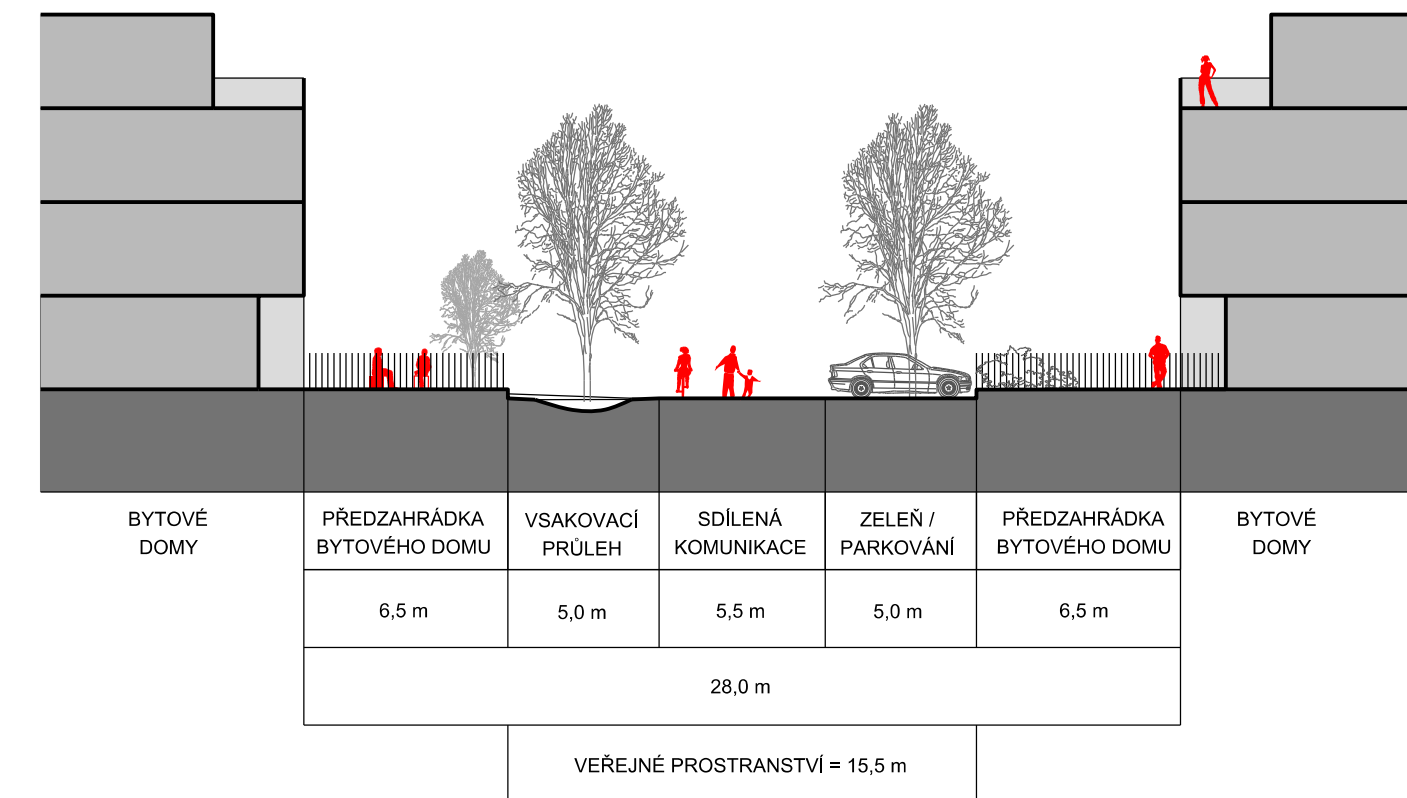
ŘEZ C-C

KOMUNIKACE FUNKČNÍ SKUPINY D1 - DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ - ZÓNA 30

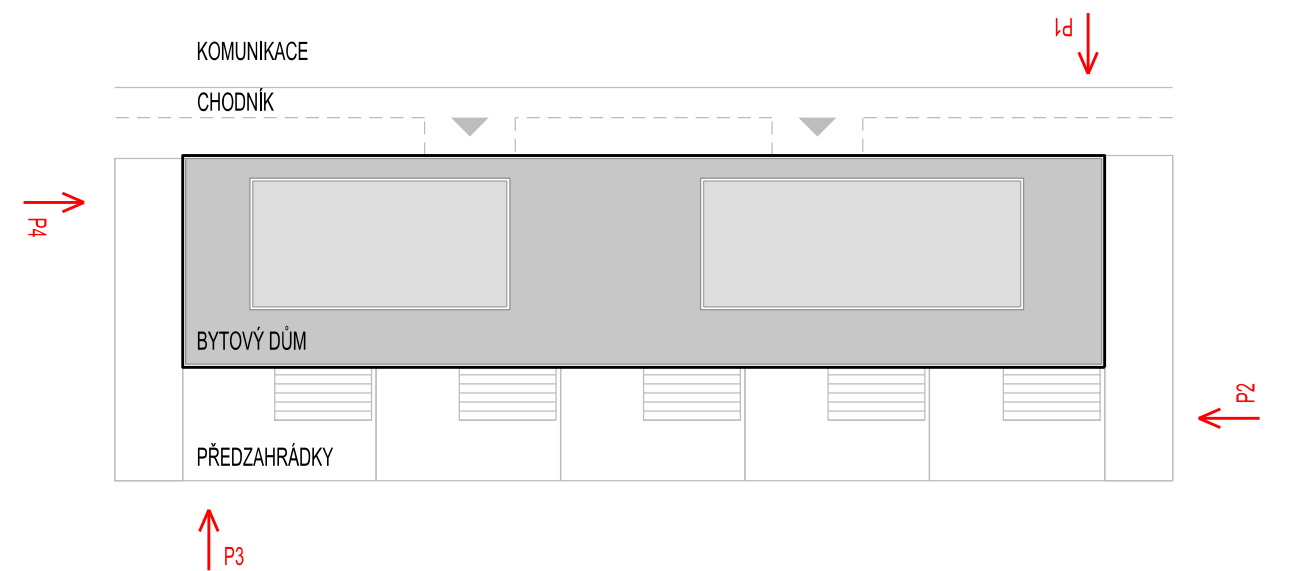
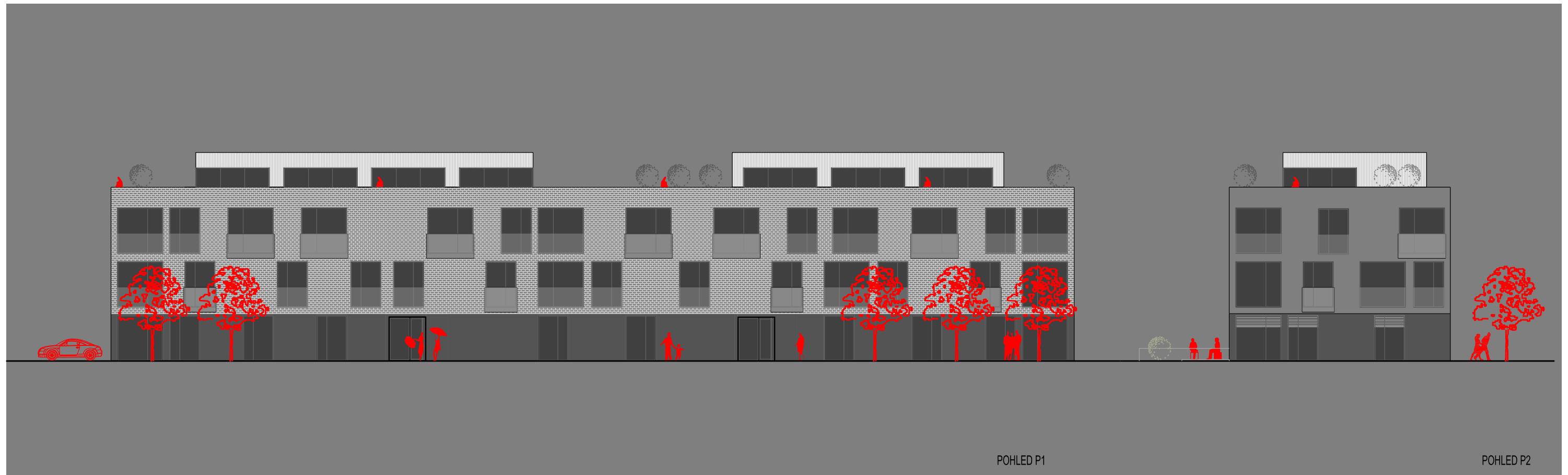


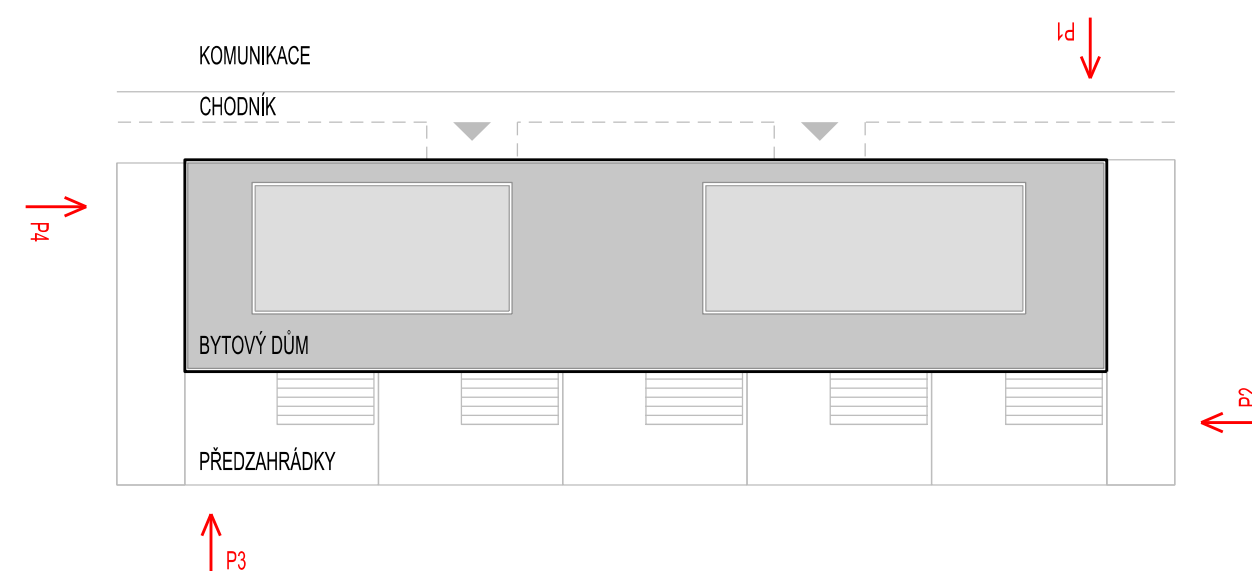
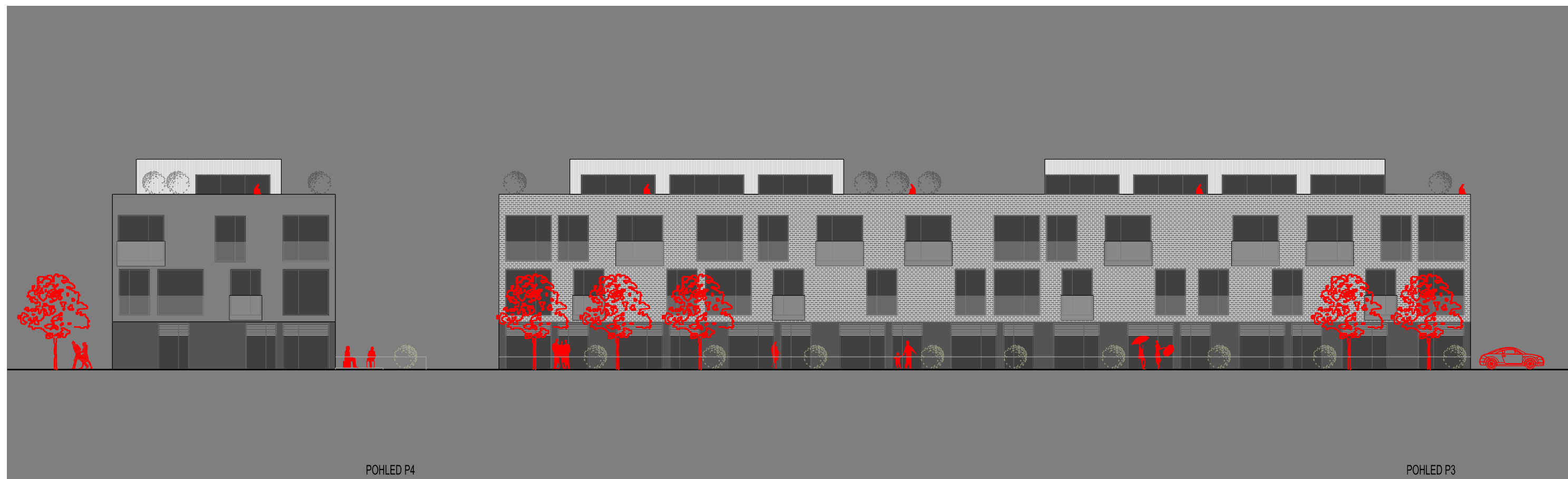
ŘEZ D-D

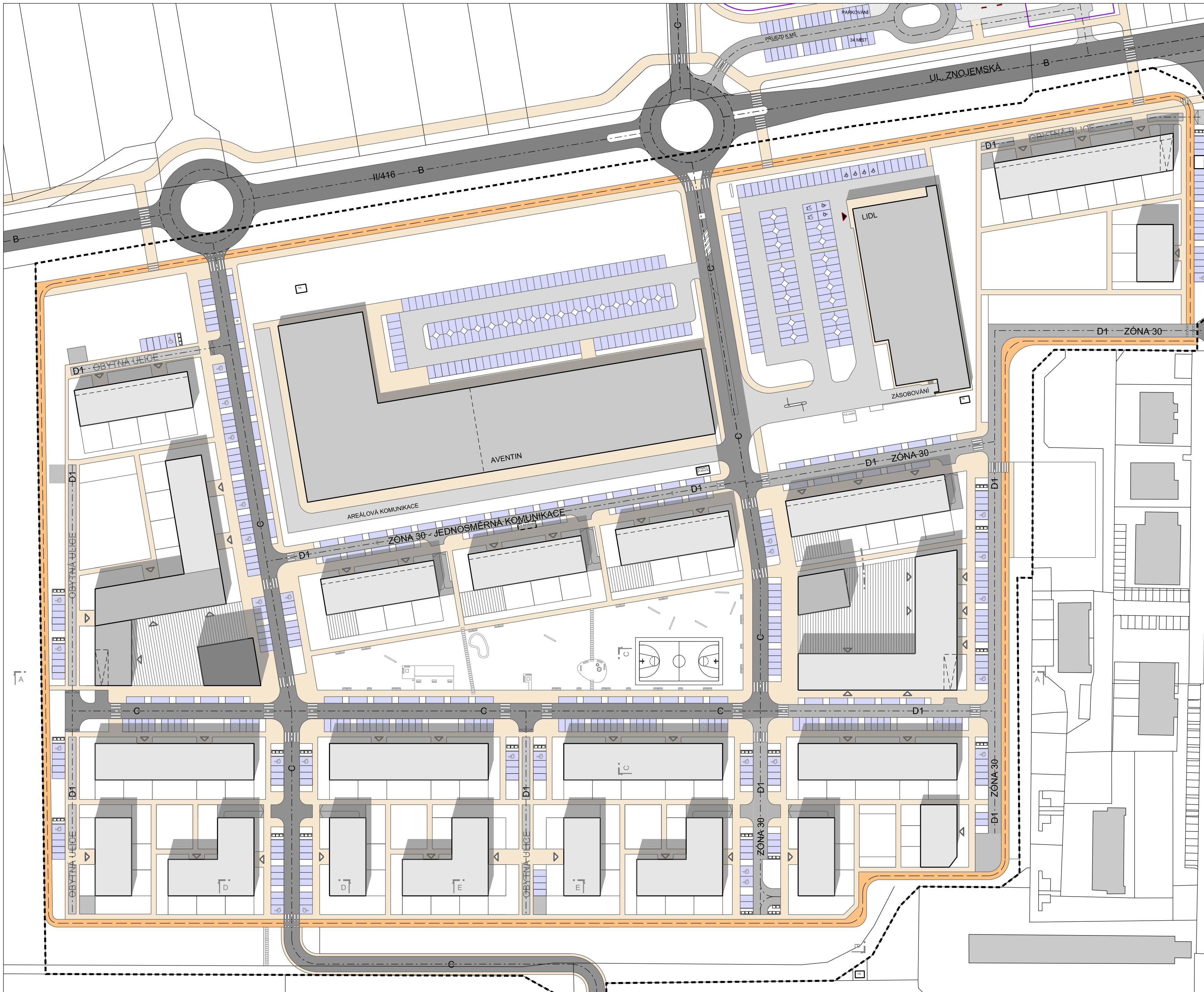
KOMUNIKACE FUNKČNÍ SKUPINY D1 - DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÁ - OBYTNÁ ULICE



ŘEZ E-E





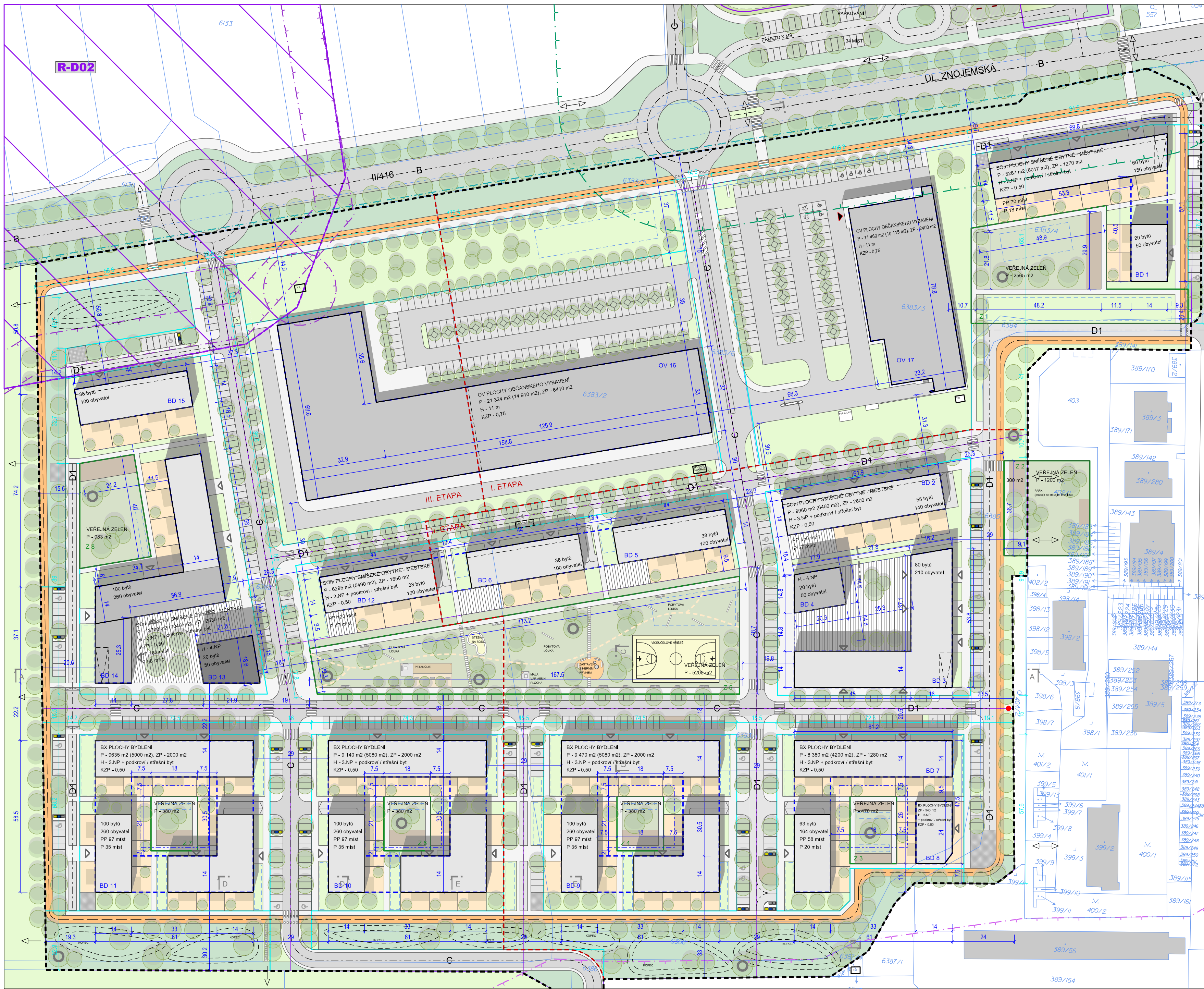


- LEGENDA**
- | | | |
|--|--|---|
| | | zástava bytovými domy |
| | | plocha s převahou zpevněných ploch (náměstí, významný přeprstor, terasa) |
| | | parcelace dle pozemkového katastru |
| | | návrh nových hranic pozemků, oplocení |
| | | vstupy do objektů |
| | | vjezd do podzemních garáží |
| | | silnice II.třídy
B - sběrné komunikace (s funkcí dopravně obslužná)
C - obslužné komunikace (umožní obsluhu všech staveb) |
| | | místní komunikace |
| | | D1 - zóna 30 |
| | | místní komunikace
D1 - obytná zóna |
| | | soukromé areálové komunikace |
| | | obrátiště / distanční dlažba |
| | | cyklostezka / inlinová dráha |
| | | komunikace pro pěší |
| | | parkoviště |
| | | parkování pro osoby se zdravotním postižením |
| | | funkční skupina komunikací |
| | | hranice řešeného území |

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

plocha řešeného území	12,1 ha	
z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha	
z toho plocha pro bydlení	7,74 ha	
z toho plocha pro veřejnou zeleň	1,06 ha	
	bytů	obyvatel
Celkem bytové domy (3.np + podkrovní / střešní byt)	870	2262
parkovací místa BD	337	
garážová místa BD	800	
parkovací místa LIDL	120	
parkovací místa AVENTIN	154	

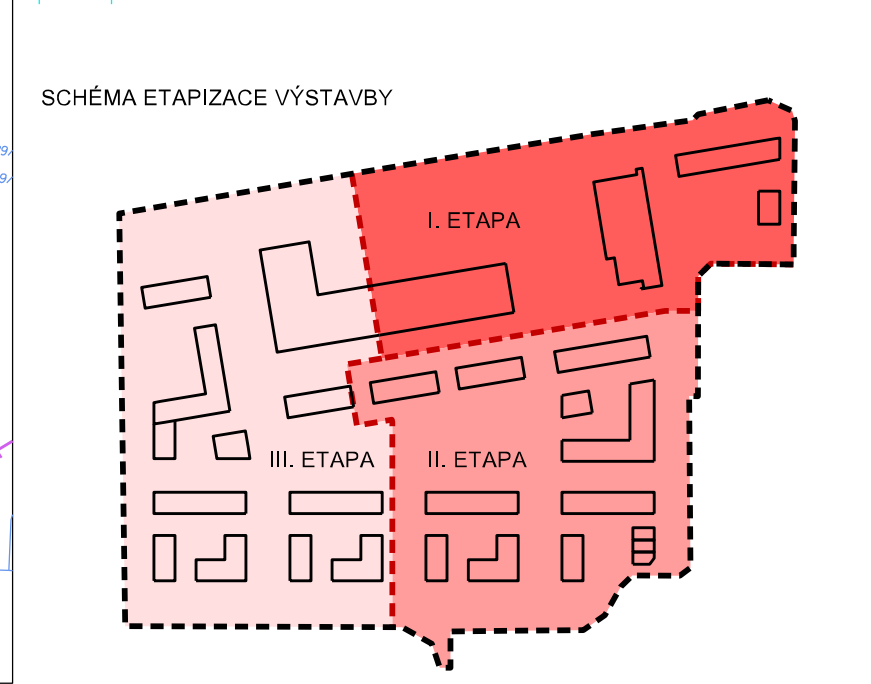
KT architekti
 Krotkova 35, 616 00 Brno
 tel.: + 420 605 944 569
 e-mail: kta@kt.cz
 www.ktarch.cz



- ### LEGENDA
- stav návrh
 - zástavba bytovými domy
 - plocha s převahou zpevněných ploch (náměstí, významný přeprstor, terasa)
 - izolační zeleň
 - veřejná zeleň
 - poloveřejná zeleň
 - předzahradky
 - terasa
 - pobytový poloveřejný prostor
 - víceúčelové hřiště
 - terénní modelace / "kopec"
 - stromy
 - parcely dle pozemkového katastru
 - návrh nových hranic pozemků, oplocení
 - stanoviště pro tříděný odpad
 - malá variabilní plocha
 - městský mobiliář - lavičky / herní prvky
 - výtvarný prvek / totem
 - vstupy do objektů
 - vjezd do podzemních garáží
 - silnice II.třídy
 - místní komunikace
 - obratiště / distanční dlažba
 - cyklostezka / inlinová dráha
 - komunikace pro pěší
 - parkoviště
 - funkční skupina komunikací
 - B - sběrné komunikace (s funkcí dopravní obsluhy)
 - C - obslužné komunikace (umožní obsluhu všech staveb)
 - D1 - obytné zóny, pěší zóny (smíšený provoz chodců a vozidel)
 - povrchové zasakování dešťových vod
 - pěší propojení (výhled)
 - hranice řešeného území
 - hranice mezi jednotlivými etapami výstavby

- ### GRAFICKY POSTIŽITELNÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- stav návrh
 - ochranná pásma el. vedení VN a trafostanice - 10(7) m
 - Užívání pozemků sousedících s lesem do vzdálenosti 50m od okraje lesa
 - ochranné pásmo II.stupně přírodních léčivých zdrojů
 - ochranná pásma maximálního vlivu ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních na životní prostředí
 - R-D02 koridor územních rezerv pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury

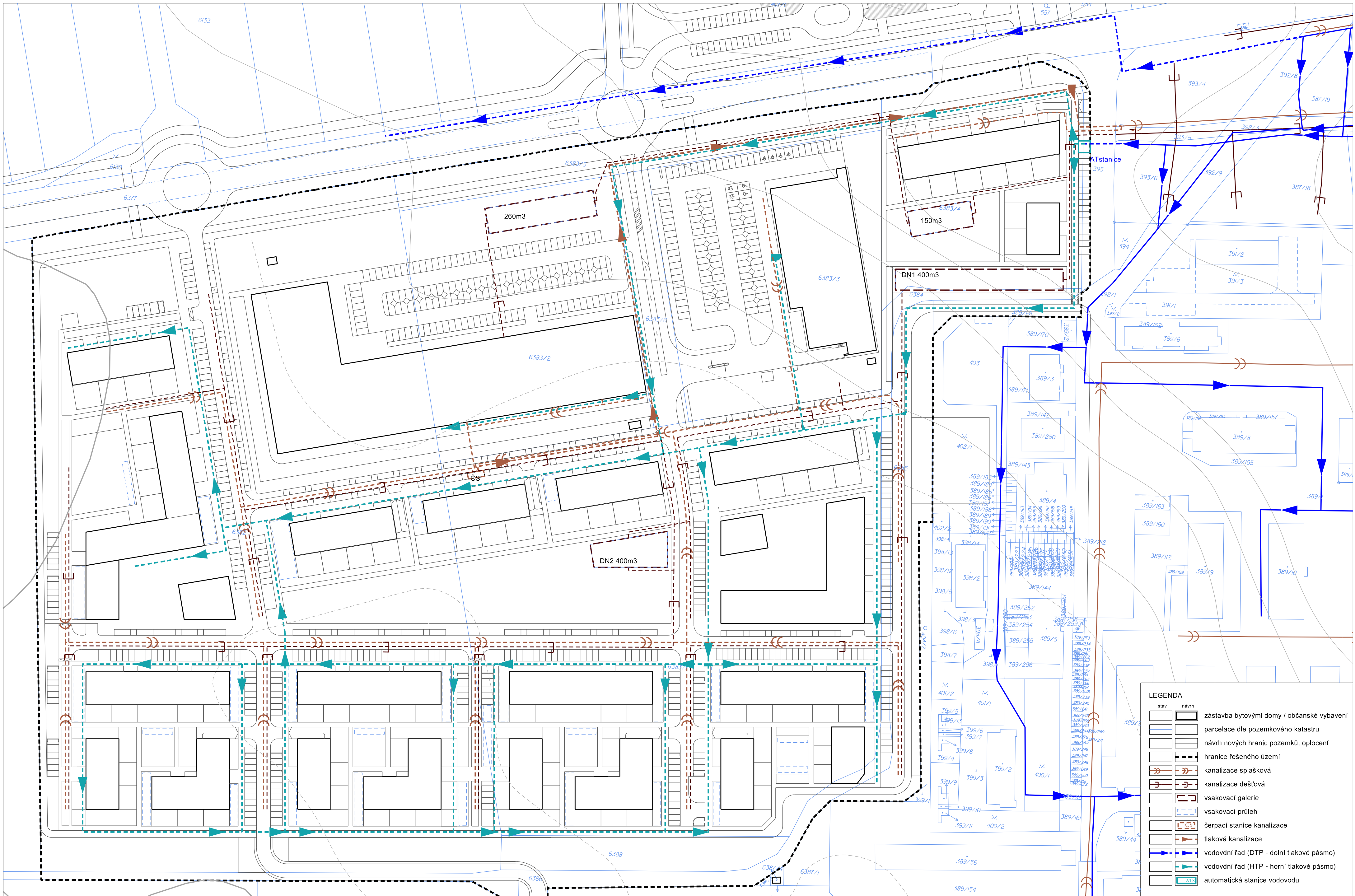
- ### REGULACE ZÁSTAVBY
- zástavba bytovými domy
 - plocha s převahou zeleně (park)
 - plošné vymezení návrhových částí se zahrnutím ploch komunikací a zeleně
 - hranice vymežující funkční využití plochy, podklad pro zpevnění ÚP
 - stavební čára hlavní, určující polohu bytových domů BD
 - stavební čára vedlejší (podzemní garáž)
 - závazná kóta (umístění stavební čáry)
 - orientační kóta (rozměry domů a odstupy mezi nimi)



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

plocha řešeného území	12,1 ha
z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha
z toho plocha pro bydlení	7,74 ha
z toho plocha pro veřejnou zeleň	1,06 ha
Celkem bytové domy (3.np + podkrovní / střešní byt)	byty 870 obyvatel 2262
parkovací místa BD	337
parkovací místa LD	800
parkovací místa LBD	120
parkovací místa AVENTIN	154

KT architekti
 Krotkova 35, 616 00 Brno
 tel.: +420 905 944 569
 e-mail: kt@kt.cz
 www.kt-arch.eu



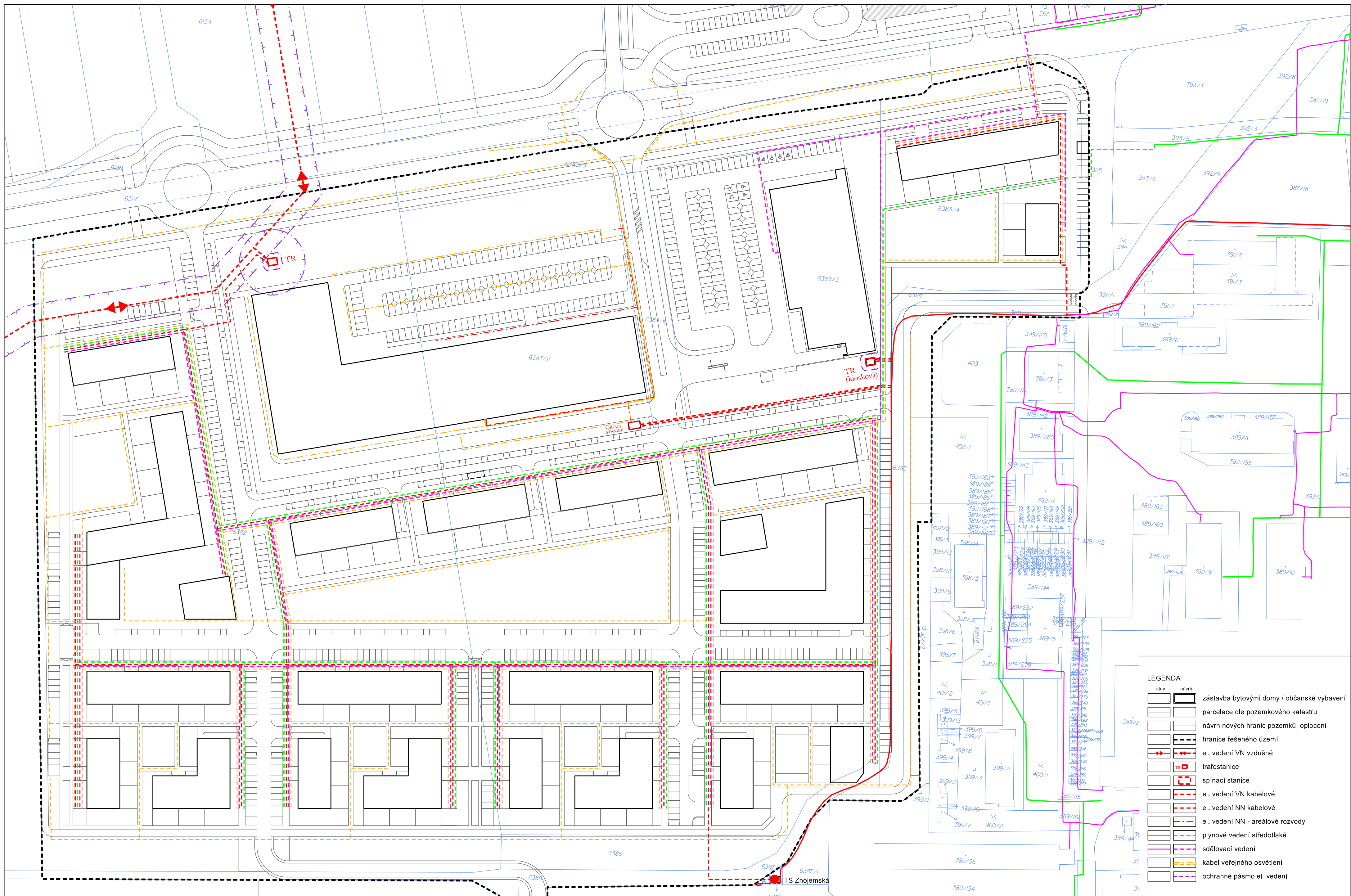
LEGENDA

		zástavba bytovými domy / občanské vybavení
		parcelace dle pozemkového katastru
		hranice řešeného území
		kanalizace splašková
		kanalizace dešťová
		vsakovací galerie
		vsakovací průleh
		čerpací stanice kanalizace
		tlaková kanalizace
		vodovodní řad (DTP - dolní tlakové pásmo)
		vodovodní řad (HTP - horní tlakové pásmo)
		automatická stanice vodovodu

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

plocha řešeného území	12,1 ha	
z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha	
z toho plocha pro bydlení	7,74 ha	
z toho plocha pro veřejnou zeleň	1,06 ha	
	bytů	obyvatel
Celkem bytové domy (3.np + podkrovní / střešní byt)	870	2262
parkovací místa BD	337	
garážová místa BD	800	
parkovací místa LIDL	120	
parkovací místa AVENTIN	154	

KT architekti
 Křoťova 35, 616 00 Brno
 tel.: +420 605 944 569
 e-mail: kt@ktl.cz
 www.kt-arch.eu



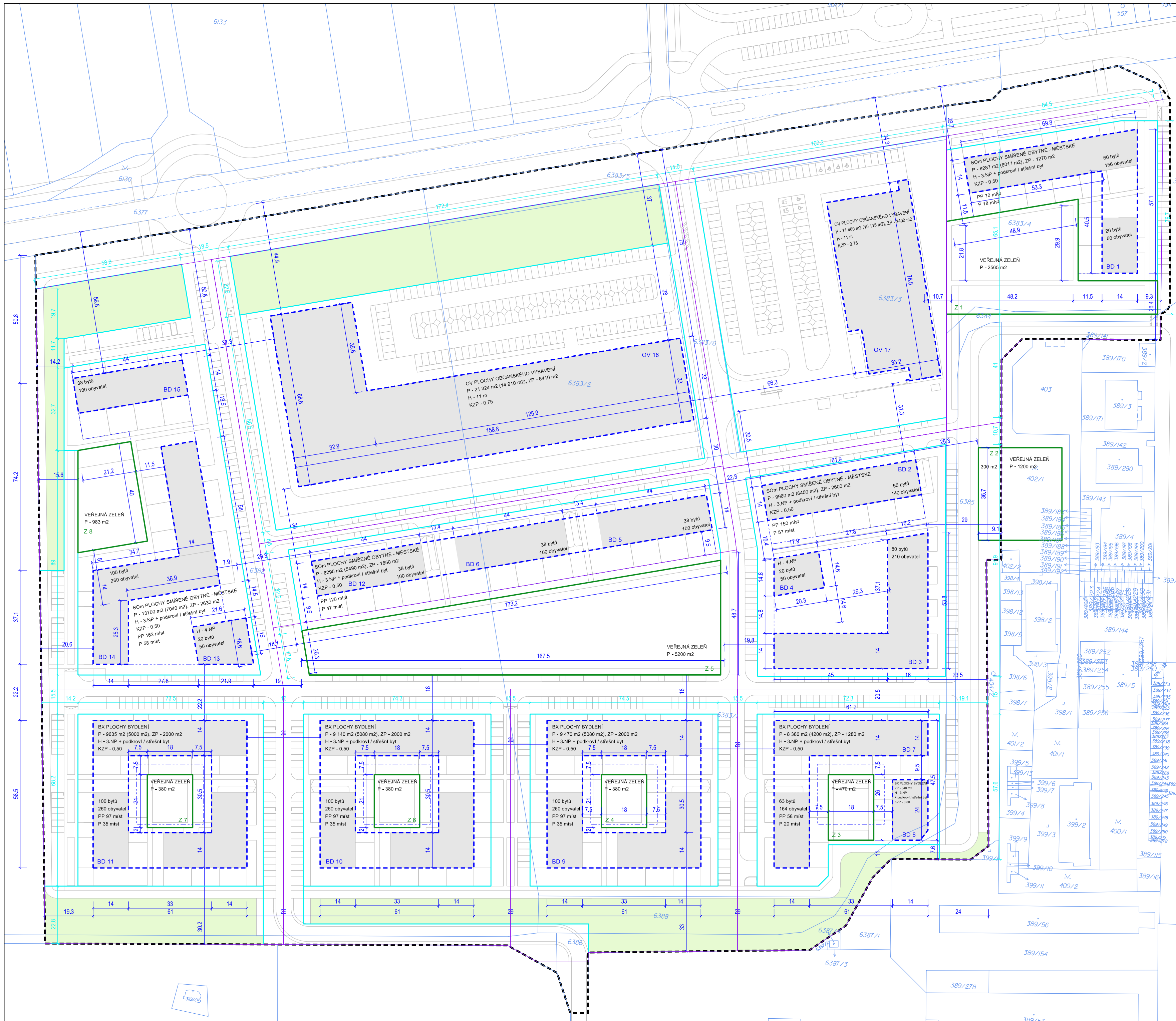
LEGENDA

		zástavba bytovými domy / občanské vybavení
		parcelace dle pozemkového katastru
		návrh nových hranic pozemků, oplocení
		hranice řešeného území
		el. vedení VN vzdušné
		trafostanice
		spínací stanice
		el. vedení VN kabelové
		el. vedení NN kabelové
		el. vedení NN - areálové rozvody
		plynové vedení středotlaké
		sđlovací vedení
		kabel veřejného osvětlení
		ochranné pásmo el. vedení

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

plocha řešeného území	12,1 ha
z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha
z toho plocha pro bydlení	7,74 ha
z toho plocha pro veřejnou zeleň	1,06 ha
bytů	obyvatel
Celkem bytové domy (3.np + podkrovi / s/řešní byt)	870 2262
parkovací místa BD	337
garážová místa BD	600
parkovací místa LIDL	120
parkovací místa AVENTIN	154

KT architekti
 Kruftova 35, 616 00 Brno
 tel.: + 420 605 944 569
 e-mail: kta@kol.cz
 www.kt-arch.eu

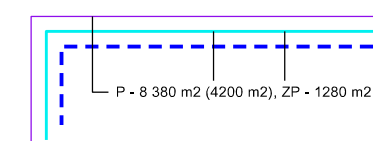


ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

plocha řešeného území	12,1 ha
z toho plocha pro občanské vybavení	3,3 ha
z toho plocha pro bydlení	7,74 ha
z toho plocha pro veřejnou zelen	1,06 ha

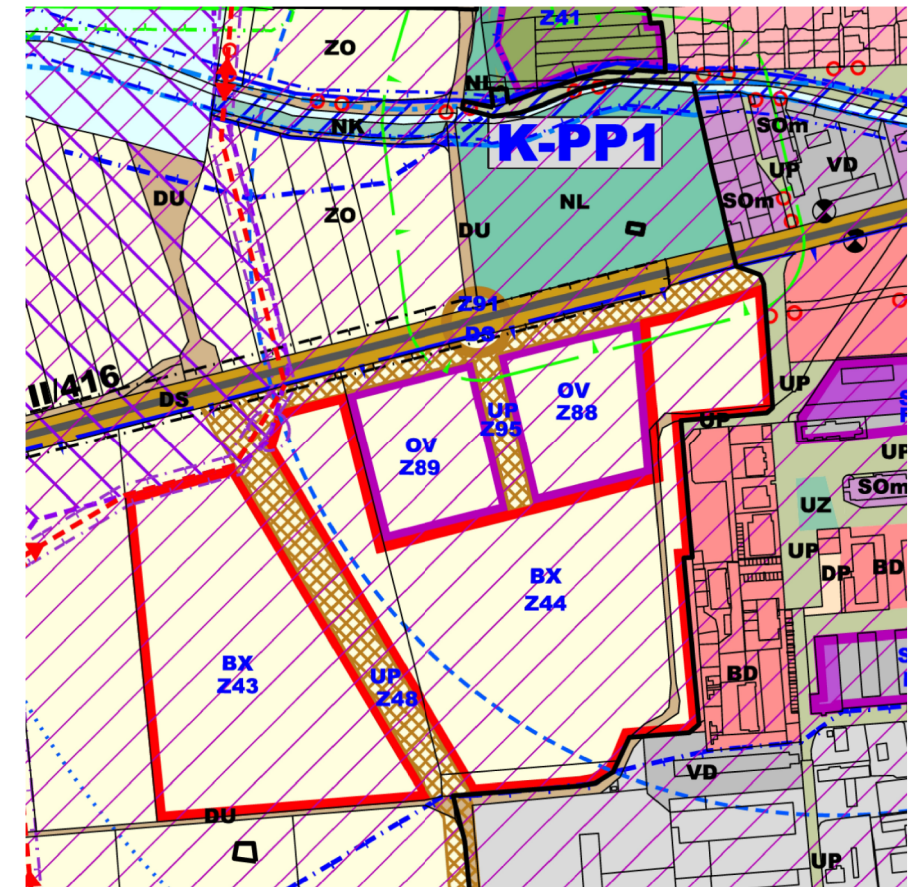
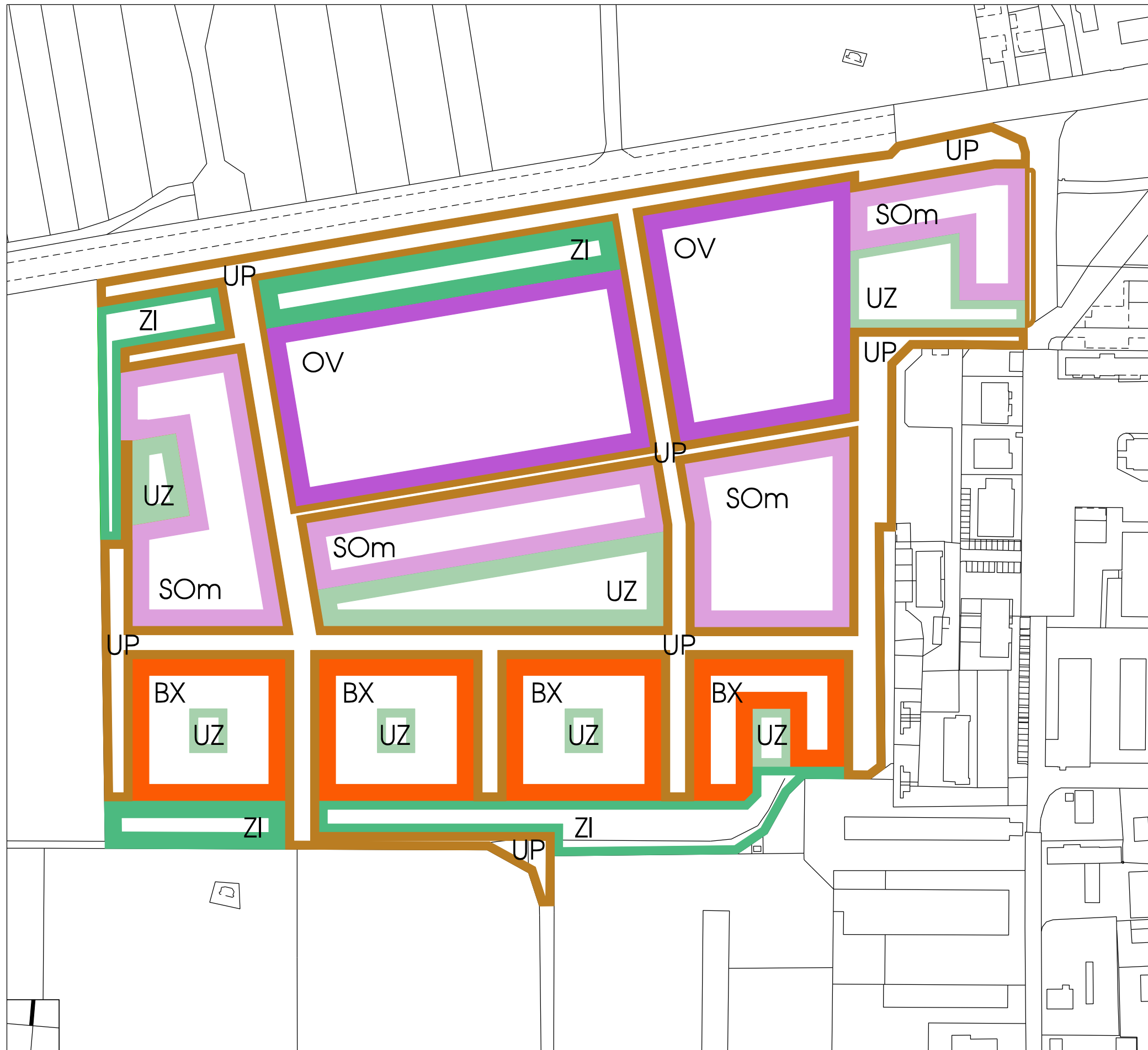
	byty	obyvatel
celkem bytové domy (3.np + podkrovní / střešní byt)	870	2262
parkovací místa BD	337	
garážová místa BD	800	
parkovací místa LD/LD	120	
parkovací místa AVENTIN	154	

- LEGENDA**
- zástavba bytovými domy
 - plocha s převahou zeleně (park)
 - izolační zeleň
 - hranice řešeného území
 - plošné vymezení návrhových částí
 - se zahrnutím ploch komunikací a zeleně
 - hranice vymezení funkční využití plochy, podklad pro zřetěnění ÚP
 - stavební čára hlavní, určující polohu bytových domů BD
 - stavební čára vedlejší (podzemní garáž)
 - závažná kóta (umístění stavební čáry)
 - orientační kóta (rozměry domů a odstupy mezi nimi)



- | | |
|---|--|
| BX PLOCHY BYDLENÍ | Navržené funkční využití plochy |
| P - 8 380 m ² (4200 m ²), ZP - 1280 m ² | plocha - lokality, funkční využití plochy, zastavěného pozemku |
| H - 3.NP + podkrovní / střešní byt | předepsaná výška zástavby |
| KZP - 0,50 | předepsaný koeficient zastavění plochy |

Pozn.:
Z důvodu navržené městské struktury zástavby doporučujeme zvýšit koeficient zastavění plochy v pláném ÚP na KZP 0,7 při zachování koncepce navržené zeleně.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN POHOŘELICE
(Výřez z koordinálního výkresu)

NAVRŽENÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH

- BX plochy bydlení
- OV plochy občanského vybavení
- SOm plochy smíšené obytné – městské
- UZ plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně
- Zi zeleň izolační
- UP plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství













