

Územní studie

Lokalita Z5/IV a okolí dle územního plánu města Židlochovice - Lokalita „Nábřeží“

vyplývající ze změny č. IV ÚPM

k. ú. Židlochovice

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Březen 2014

Přehled použitých zkratk

„ÚS Nábřeží“ Územní studie Lokalita Z5/IV a okolí dle územního plánu města Židlochovice
- Lokalita „Nábřeží“, k.ú. Židlochovice

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
OP PLZ	ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů
ORP	obec s rozšířenou působností
OÚPSÚ	Odbor územního plánování a stavební úřad
parc.č.	parcela číslo
PHO	pásmo hygienické ochrany
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

A.0 Identifikační údaje

Název
zakázky: Územní studie
Lokalita Z5/IV a okolí dle územního plánu města Židlochovice
- Lokalita „Nábřeží“, vyplývající ze změny č. IV ÚPM
k. ú. Židlochovice

Objednatel : Město Židlochovice
Masarykova 100
667 01 Židlochovice

Pořizovatel: Městský úřad Židlochovice
Odbor územního plánování a stavební úřad
Masarykova 100
667 01 Židlochovice

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Datum
zpracování: Březen 2014

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

- 1) Hlavním cílem územní studie je návrh a prověření uspořádání zástavby na základě podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití v Z5/IV dle Územního plánu města Židlochovice.
- 2) Územní studie navrhuje podrobnější členění plochy vymezených ÚP a řešení dopravní a technické infrastruktury a to v návaznosti na okolní plochy.
- 3) Návrh funkčního a prostorového uspořádání lokality zohledňuje technické limity a význam místa v souladu s podmínkami pro využití ploch v lokalitě Z5/IV dle územního plánu města Židlochovice.
- 4) Územní studie je zpracována tak, aby mohla sloužit jako podklad pro umístování staveb veřejné infrastruktury a ostatních staveb v lokalitě, zpracování dokumentace pro následná řízení a jako územně plánovací podklad dle §25,§30 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a jako taková bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území pro stavební úřad
- 5) Je kladen důraz na společenskou a rekreační funkci veřejných prostorů, při dodržení zásady minimalizace podmiňujících investic.

A.1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území je dán rozsahem lokality Z5/IV dle ÚPM Židlochovice a navazujících pozemků:

- pozemky v ploše Z5/IV
- komunikace a parkoviště přiléhající k ploše z ulice Havlíčkovy
- prostor mezi komunikací II/425 a plochou,
- místní komunikace od bývalého objektu SUS do ulice Havlíčkovy
- a ulice Havlíčkova.

Tato plocha je určena pro zástavbu bydlení v rodinných domech, bytových domech a dopravní koridory.

Celková plocha lokality je 3,26 ha - nachází se v zastavěném území.

A.1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Židlochovice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Židlochovice 2014)
- Katastrální mapa (MěÚ Židlochovice 2014)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání územní studie pro lokalitu Z5/IV a okolí dle územního plánu města Židlochovice -Lokalita „Nábřeží“ vyplývající ze změny č. IV ÚPM

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

- Řešené území je vymezeno územním plánem jako zastavitelná plocha, navazuje bezprostředně na zastavěné území obce.

- Stávající stav:

Převážně využití jako tzv. záhumenní zahrady – zahrady za RD – částečně využití k rekreaci a částečně k samozásobitelskému zemědělství. Okrajová parcela p.č.434/1 a ost. podlomení jsou již částečně zastavěny RD.

- Požadovaný způsob využití zastavitelné plochy dle ÚPM :

- plochy pro bydlení v rodinných domech 1 – ozn. v grafické části ÚPM **BR1**
- plochy v bytových domech 1 – ozn. v grafické části ÚPM **BB1**
- plochy dopravních koridorů – ozn. v grafické části ÚPM **DK**,

- Umístění:

- přiléhá k Žerotínově nábřeží
- je uzavřena blokem zástavby pod ulicí Komenského.
- jde o plochu mezi ulicí Havlíčkovou a zástavbou na Strejcově Sboře a komunikací II/425.

- Plochy sousedící s řešeným územím jsou převážně obytné - plochy bydlení v rodinných domech - stabilizovaná obytná zástavba navazuje severozápadně a východně od řešeného území, zejména se jedná o řadovou zástavbu ulice Komenského, Strejcův sbor a Havlíčkova při Havlíčkově je lokalizován také 1 bytový dům. Severně od řešeného území jsou vymezeny také plochy smíšené obchodu a služeb (dle připravovaného ÚP plochy smíšené obytné)

Podél komunikace II/425 - Žerotínovo nábřeží obytná zástavba lokalizována není, samostatně stojící obytné domy, dopravně obsluhované ve směru od nábřeží se však v lokalitě nacházejí - situované zpravidla s větším odstupem od komunikace.

Při severním okraji řešeného území je vymezena plocha lehké výroby s výrobním objektem, přístupným od nábřeží.

- Řešené území tvoří v podstatě prostředí vnitrobloku, středem území ve směru jihozápad - severovýchod je účelová komunikace se sjezdem na Žerotínově nábřeží, obsluhující areál býv. SÚS, objekty areálu se pak nachází v řadové zástavbě Komenského ul.

- ÚPM v ploše vymezuje plochy dopravních koridorů, které vymezují základní komunikační schéma v území a plochy bydlení v rodinných a bytových domech

- ÚS respektuje vymezené plochy a stanovenou koncepci zpřesňuje dle navrženého řešení

- V severním nároží území je dle ÚPM vymezena nová trafostanice. **Pozemek a umístění TS je respektováno.**

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

- Řešené území zahrnuje zejména pozemky stávajících záhumenních zahrad, navazujících na domy v ul. Komenského. Pozemky proto směřují ve směru severovýchod - jihozápad a většinou mají širší využitelnou pro umístění staveb pro bydlení.

- Okrajová parcela p.č.434/7, která je zahrnuta do řešeného území již obsahuje stavbu rodinného domu se zahradou na parc.č. 434/5. tento rodinný dům je napojen přímým sjezdem na Žerotínovo nábřeží přes pozemek parc.č. 434/3.

- Území se výškově nachází pod úrovní komunikace na Žerotínovu nábřeží, jihozápadní část je téměř rovinná, severovýchodní část se postupně zvedá svažité směrem k zástavbě na Komenského ul.

- přes Žerotínovo nábřeží prochází silnice II/425 směrem na Nosislav, poměrně dopravně zatížená komunikace, která jihozápadní část území zasahuje nadlimitním hlukem,

toto území tedy není vhodné pro umístění zástavby pro bydlení a je třeba řešit dosah tohoto zatížení do území

- dopravně je lokalita napojitelná z ulice Havlíčkovy a Žerotínova nábřeží
 - Z Žerotínova nábřeží je dnes sjezd do areálu SÚS, tento však nemá parametry křižovatky, které musí splnit napojení komunikace.
 - v severní části jsou dnes napojeny již realizované rodinné domy samostatně, po realizaci lokality však bude třeba je dopravně napojit na vytvořený systém komunikací, stávající propojení pak zůstane použitelné jako propojení pěší
 - Nová "propojovací komunikace" z Žerotínova nábřeží do Komenského vytvoří alternativu dopravního propojení přes nám. Míru, jakožto primárního propojení nábřeží a historické komunikace. Křižovatka nám. Míru a nábřeží však není uspokojivě vyřešena a je proto ve špičkových obdobích přetížena. Jinou alternativou je propojení přes Havlíčkovou, které je však velmi málo kapacitní (horní část Havlíčkovy je velmi úzká)
- Lze tedy předpokládat využívání "propojovací komunikace" i pro průjezd územím, čemuž musí odpovídat parametry křižovatky na nábřeží, úprava křížení místních komunikací na Komenského.
- Vzhledem k dopadům zátěže z dopravy na "propojovací komunikaci" není žádoucí situovat přímo podél ní obytnou zástavbu.
 - V návaznosti na realizaci "propojovací komunikace" lze následně řešit zklidnění ul. Havlíčkovy v horním úseku, případně jednosměrný provoz.

Problémy k řešení územní studií v souhrnu:

- řešení dopadu hlukové zátěže z dopravy do území a v návaznosti na to umístění staveb obsahujících chráněné prostory
- řešení komunikačního systému pro obsluhu území se zohledněním průjezdnosti území
- řešení urbanistické vazby nového území k prostředí vnitrobloku a struktuře navazující zástavby

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

A.1.6.1. Zásady a popis urbanistického řešení

Řešení urbanistické koncepce zástavby řešené lokality:
je navržena parcelace území, která vymezuje:

- pozemky pro veřejná prostranství, zahrnující komunikace, chodníky, odstavná stání, zeleň v komunikačním prostoru v propojovacím koridoru mezi Komenského ul. a Žerotínovým nábřežím a v nové ulici kolmé na toto propojení (ulici lemované zástavbou), vymezené přibližně uprostřed území
 - pozemky veřejných prostranství při Žerotínově nábřeží obsahující veřejné prostranství (se zelení veřejnou a izolační), chodníky
 - pozemky rodinných domů a pozemek bytového domu
- nová parcelace zohledňuje původní parcelní členění

- řešení urbanistické koncepce ve vztahu k obci a jeho centru

Navržená zástavba vytvoří novou ulici paralelně s ul. Komenského, avšak vzhledem k poloze ve vnitrobloku je navržena volnější kompozice sestávající ze samostatně stojících domů a kratších řad domů (dvojdomy, řady tří domů). Zástavba rodinných domů má vymezenou uliční čáru tak, aby bylo dosaženo vymezení prostoru ulice. Charakter zástavby směřuje k vymezení „zahradní“ ulice - tedy rodinného bydlení v zahradách, v domech výšky 2 plných podlaží, které odpovídají charakteru prostředí města Židlochovice. Nová ulice rodinných domů je napojena do Havlíčkovy, kde je navržen při volné straně ul. Havlíčkovy nový bytový dům, hmotově a polohově odpovídající prostředí.

Lokalita je středem protnuta propojovací komunikací z Žerotínova nábřeží do Komenského, tato však nebude obestavěna zástavbou, protože by tím došlo k zbytečnému tříštění kompozice, umístování staveb blíže k silnici II/425 nebo stávající zástavbě Komenského, což je nežádoucí (z důvody hygienických předpisů, ochrany soukromí stávajících staveb).

- byla upřesněna intenzita využití území ve vztahu k obci

Na koordinačních schůzkách 6.2. a 28.2.2014 byla z pracovních variant, které byly navrženy :

- varianta A s intenzivním využitím řadami bytových domů
- varianty B - využití rodinnými domy + 1 bytový dům

vybrána k dopracování varianta B, tedy s rodinnými domy a jedním bytovým domem u ulice Havlíčkova. Byla tedy vzhledem k charakteru okolní zástavby zvolena varianta s menší výtěžností. Zvolené řešení vytváří podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení v souladu s ustanovením § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- byla prověřena dopravní obsluha území v širším kontextu obce, ze zjištěných skutečností vyplývá návrh dopravního řešení - viz kap. A.1.9.2. Dopravní řešení

- z kapacity využití území vyplývá potřeba dopravy v klidu - řešení dopravy v klidu viz kap.A.1.9.2. Dopravní řešení

- byla prověřena potřeba asanací v území:

objekt na parc.č. 414 je nutno asanovat z důvodu potřebné realizace propojovací komunikace mezi Žerotínovým nábř. a Komenského

objekt na parc.č. 400 objekt na parc.č. 381 z důvodů dopravních závad nejsou navrženy k asanaci, protože pokud bude realizován propojovací koridor, lze navrhnout omezení dopravy přes horní část Havlíčkovy, zklidnění nebo jednosměrný provoz a lze respektovat stávající zástavbu

- dořešení a koordinace obsluhy území technickou infrastrukturou
viz kap. A.1.9.3. Technická infrastruktura - včetně vyhodnocení kapacit pro zásobení oblasti vodou, plynem, elektřinou a potřebou odvodu splaškových a dešťových vod
- stanovení podmínek změn v území
viz kap. A.1.6.2. Funkční a prostorové uspořádání
- návrh etapizace postupu výstavby v lokalitě
byl proveden v návaznosti na předpokládanou dostupnost pozemků, realizace komunikací, veřejných prostranství a technické infrastruktury - viz kap. A.1.7.3. Etapizace rozvoje území, podmiňující investice
- v pracovní verzi studie byla prověřena zástavby ve variantách s bytovými domy (A) a převažujícími rodinnými domy (B), dopracována byla varianta s převažujícími rodinnými domy, byla zohledněna možnost zástavby nejnižších pozemků zástavbou bytovou návrhem 1 bytového domu
- byly navrženy podrobnější prostorové regulace - viz kap. A.1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území, včetně podlažnosti, stavební čáry, návrhu parcelace, charakteru a struktury zástavby (viz rozdělení na RD samostatně stojící a řadové či dvojdomy)
- byla vymezena veřejná prostranství dle platné legislativy, charakter veřejných prostranství je rozlišen - viz A.1.6.2. Funkční a prostorové uspořádání - vymezení ploch s ozn., VPk, VPch, VPPs, VPz
- lokalita byla prověřena z hlediska hlukového a navržena stavební hranice v poloze, vymežující území zasažené nadlimitním hlukem - viz hluková studie
- byly prověřeny rozhledové poměry při návrzích napojení na silnici II/425 a na místní komunikace - viz kap. A.1.9.2. Dopravní řešení, zakresleny ve výkresu č. B.03
- šířky uličního prostoru splňují požadavek na minimální šíři 12m dle zadání
- pěšího propojení lokality a nábřeží je navrženo také přes p.č. 434/3
- do návrhu je promítnuta úprava dle projednávaného ÚP Židlochovice – zejména možnost umístění veřejného prostranství popř. ploch zeleně v návaznosti na pozemek SUS o šířce cca 15m
- při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, byla přednostně uplatněny opatření urbanistická před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb, zastavitelné části pozemků jsou vymezeny mimo oblast zasaženou nadlimitním hlukem (viz hluková studie)
- nejsou umístovány s ohledem na krajinný ráz stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- ve veřejných prostorech (komunikace, zeleň), je navrženo trasování sítí technické infrastruktury v souběhu tak, aby byla umožněna výsadba uličních stromořadí

A.1.6.2. Funkční upořádání území

Jsou stanoveny podmínky využívání ploch a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Požadovaný způsob využití z ÚPM:

BR1 - plochy bydlení v rodinných domech 1

Plochy zastavěné rodinnými domy slouží převážně pro bydlení.

Přípustné jsou:

- rodinné domy s minimálním hospodářským zázemím a se zahradou,
- parkoviště a garáže rodinných domků.
- související občanská vybavenost
- stavby dopravy a technické infrastruktury, zajišťující obslužnost území

Podmínečně přípustné jsou:

- obchody a stravovací provozovny sloužící pro zásobování území, nerušící řemeslnické provozovny,
podmínka umístění:
zachování priority bydlení, provozovny související s obsluhou daného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hodinářství, kadeřnictví, obchody, stravovací provozovny – o max. rozloze 150m²)
- jednotlivá zařízení administrativy
podmínka umístění:
umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotní, školské a sportovní účely
podmínka umístění:
stavby sloužící zároveň potřebám přilehlého území

BB1 - plochy bydlení v bytových domech 1

Plochy zastavěné bytovými domy včetně ploch tvořících zázemí těchto staveb.

Přípustné jsou:

- obytné budovy
- parkoviště a garáže obytných budov
- související občanská vybavenost
- stavby dopravy a technické infrastruktury, zajišťující obslužnost území

Podmínečně přípustné jsou:

- obchody a stravovací provozovny sloužící pro zásobování území, nerušící řemeslnické provozovny, malá ubytovací zařízení
podmínka umístění:
zachování priority bydlení, provozovny související s obsluhou daného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hodinářství, kadeřnictví, obchody, stravovací provozovny – o max. rozloze 150m²)
- jednotlivá zařízení administrativy
podmínka umístění: umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotní, školské a sportovní účely
podmínka umístění: stavby sloužící zároveň potřebám přilehlého území

DK – plochy dopravních koridorů

Tyto plochy zahrnují tělesa komunikací a účelových cest, doprovodnou zeleň kolem komunikací (pokud není charakterizována jako zvlášť významná), chodníky a přístupové cesty k objektům a areálům, cyklistické a pěší stezky. Plochy dopravních koridorů musí být veřejně přístupné a měly by být ve vlastnictví obce. Technicky slouží k vedení dopravy a uložení sítí technické infrastruktury.

Území studie stanovuje podrobné podmínky využití pozemků:

Plochy bydlení

Podmínka využití plochy:

Chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb lze v ploše situovat jen ve vzdálenosti vyhovující parametrům hlukových emisí a vibrací vznikajících silničním provozem, na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění těchto hygienických limitů

Plochy bydlení v bytových domech a (označení v grafické části BBa)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- obytné budovy
- garáže obytných budov integrované v objektech obytných budov,
- parkoviště - parkovací stání
- související občanská vybavenost
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- sídelní zeleň
- prostředí pro denní rekreaci obyvatel bytových domů - zahrady pobytové i pěstební, nádvoří a zpevněné plochy
- veřejná prostranství

Podmínečně přípustné využití:

- obchody a stravovací provozovny sloužící pro zásobování území, provozovny služeb

podmínka:

zachování priority bydlení, provozovny související s obsluhou daného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hodinářství, kadeřnictví, obchody, stravovací provozovny – o max. rozloze 150m²)

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka: umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, integrované v objektu bydlení

- kulturní, sociální, zdravotní, školské a sportovní využití

podmínka: stavby sloužící zároveň potřebám přilehlého území, integrované v objektu bydlení

Nepřípustné využití:

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)

- stavby podléhající regulaci pro zastavěné a nezastavěné území jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže intenzitou využití, polohou, objemem nebo účelem odporují funkčnímu typu, který stanovil ÚPM. Zároveň jsou nepřípustné, jestliže mohou být zdrojem závad, které by měly za důsledek negativní vliv na kvalitu prostředí lokality konkrétního funkčního typu nebo na její okolí. Dále jsou stavby nepřípustné, pokud nemají zajištěnu likvidaci odpadních vod ve vazbě na kanalizační síť nebo jiným odpovídajícím řešením na úrovni soudobé techniky

Plochy bydlení v rodinných domech samostatně stojících **(označení v grafické části BRs)**

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech samostatně stojících

Přípustné jsou:

- rodinné domy,
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby podléhající regulaci pro zastavěné a nezastavěné území jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže intenzitou využití, polohou, objemem nebo účelem odporují funkčnímu typu, který stanovil ÚPM. Zároveň jsou nepřípustné, jestliže mohou být zdrojem závad, které by měly za důsledek negativní vliv na kvalitu prostředí lokality konkrétního funkčního typu nebo na její okolí. Dále jsou stavby nepřípustné, pokud nemají zajištěnu likvidaci odpadních vod ve vazbě na kanalizační síť nebo jiným odpovídajícím řešením na úrovni soudobé techniky

Plochy bydlení v rodinných domech řadových a dvojdomech **(označení v grafické části BRř)**

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech řadových a dvojdomech

Přípustné jsou:

- rodinné domy řadové, koncové řadové, neznemožňující stavbu řadového domu na sousedícím pozemku,
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby podléhající regulaci pro zastavěné a nezastavěné území jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže intenzitou využití, polohou, objemem nebo účelem odporují funkčnímu typu, který stanovil ÚPM. Zároveň jsou nepřipustné, jestliže mohou být zdrojem závad, které by měly za důsledek negativní vliv na kvalitu prostředí lokality konkrétního funkčního typu nebo na její okolí. Dále jsou stavby nepřipustné, pokud nemají zajištěnu likvidaci odpadních vod ve vazbě na kanalizační síť nebo jiným odpovídajícím řešením na úrovni soudobé techniky

Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (označení v grafické části VPz)

Hlavní využití plochy:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- zeleň ve veřejném prostranství
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánního mobiliáře, herní prvky

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství

Plochy dopravních koridorů

Tyto plochy zahrnují tělesa komunikací a účelových cest, doprovodnou zeleň kolem komunikací (pokud není charakterizována jako zvlášť významná), chodníky a přístupové cesty k objektům a areálům, cyklistické a pěší stezky. Plochy dopravních koridorů musí být veřejně přístupné a měly by být ve vlastnictví obce. Technicky slouží k vedení dopravy a uložení sítí technické infrastruktury.

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (označení v grafické části VPK)

Hlavní využití plochy:

- místní komunikace

Přípustné využití:

- místní komunikace funkční skupiny C
- stávající plochy silnic II. třídy
- obratiště
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které je v rozporu s využitím ploch dopravního koridoru dle platného ÚPM Židlochovice

**Plochy veřejných prostranství - parkovacích stání
(označení v grafické části VPps)**

Hlavní využití plochy:

- parkovací stání

Přípustné využití:

- parkovací stání
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které je v rozporu s využitím ploch dopravního koridoru dle platného ÚPM Židlochovice

**Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace
(označení v grafické části VPch)**

Hlavní využití plochy:

- chodníky a pěší komunikace

Přípustné využití:

- chodníky,
- pojezdny chodníky
- cesty zpevněné a nezpevněné
- cyklostezky
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které je v rozporu s využitím ploch dopravního koridoru dle platného ÚPM Židlochovice

**Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru
(označení v grafické části VPzd)**

Hlavní využití plochy:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- zeleň ve veřejném prostranství
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Podmínečně přípustné využití:

- parkovací stání
za podmínky, že bude jejich vymezení nezbytné vzhledem k potřebám obytné zóny, prokazatelné výpočtem

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství,

A.1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

A.1.6.3.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie navrhuje parcelaci území, která vymezuje v území:

- 1.1 - parcely pro systém komunikační obsluhy v plochách veřejných prostranství pro komunikace, chodníky, parkovací stání (VPk, VPch, VPPs) v lochách dopravních koridorů - parcely původního areálu SÚS a parcely, které je třeba oddělit z původních záhumenních parcel pro zpřístupnění území
- 1.2 - parcelu bytového domu v ploše pro umístění bytového domu (BBa) a jeho zázemí včetně odstavování vozidel, parcelu bude třeba řešit sloučením částí několika parcel původních
- 1.3 - parcely rodinných domů samostatně stojících (BRs), respektujících v maximální míře původní parcelaci v území tam, kde prostorové podmínky parcel umožní umístění samostatně stojících objektů a kde celková kompozice území umožní návrh volnější zástavbu
- 1.4 - parcely rodinných domů řadových a dvojdomů (BRř), respektujících v maximální míře původní parcelaci v území tam, kde prostorové podmínky parcel neumožní umístění samostatně stojících objektů a kde celková kompozice území umožní navrhnout souvislejší zástavbu
- 1.5 - parcely veřejného prostranství (VPz) pro zeleň a potřeby denní rekreace
- úprava parcelace RD byla provedena v případě nedostatečných parametrů parcel, např. nevyhovujících šíří pozemků návrh na sloučení parcel

A.1.6.3.2. Zásady regulace území

- lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

Podmínky prostorového uspořádání:

2.1 Výška zástavby:

- Bytové domy v ploše BBa : 3 plná nadzemní podlaží
- Rodinné domy v plochách BRs, BRř : 2 plná nadzemní podlaží

Určuje nepřekročitelnou nejvyšší výšku zástavby v plných nadzemních podlažích. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky okolního terénu.

2.2 Obecně platí pro výstavbu, že jejich začlenění, hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.

2.3 **Zastavitelné pozemky, resp. části pozemků** jsou vymezeny jako plochy využitelné pro zástavbu - ozn. v grafické části šrafami (Orientační - předpokládána poloha staveb je vyznačena zákresem objektů (obtah silně plně - viz graf. část a její legenda) - směrné určení.)

Obytnou zástavbu lze rozvíjet pouze v částech (segmentech) ploch, vymezených jako zastavitelné části pozemků - v plochách ozn. BBa, BRs, BRř .

2.4 Další prostorové regulace v ploše Z5/IV:

- **stavební čára** - tedy poloha objektů vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby)

Řešení zastřešení staveb v plochách bude harmonizováno se stávající zástavbou :

- **sedlové střechy s hřebenem souběžným s přílehlou komunikací**

A.1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.7.1. Veřejně prospěšné stavby

jsou v řešeném území dle platného ÚPM vymezeny:

Veřejně prospěšné stavby - pro něž je možné práva k pozemkům vyvlastnit

A.IV.31, A.IV.32 plocha dopravního koridoru v ploše Z5/IV

Veřejně prospěšné stavby - pro které lze uplatnit předkupní právo

A.IV.31 plocha dopravního koridoru propojení ul. Komenského a Žerotínova nábřeží v ploše Z5/IV

Dotčeny parc.č., k.ú. Židlochovice (dle stavu KN k datu 31.7.2008): 414, 415/1, 415/2, 415/3, 416/1, 2810/1.

Předkupní právo nebylo dosud do KN zapsáno.

A.1.7.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území vlastnická struktura zahrnuje větší množství vlastnických subjektů - zpravidla soukromých vlastníků.

- Územní studie nerozkrývá vlastnickou strukturu území, zohledňuje však stávající parcelaci tam, kde je to pro vymezení nových pozemků možné a navrhuje etapizaci rozvoje s ohledem na dostupnost pozemků v řešeném území.

Je snaha situovat veřejná prostranství pro umístění veřejné infrastruktury přednostně na pozemky ve vlastnictví obce - páteřní komunikace z Žerotínova nábřeží na Komenského je navržena na pozemku města (areál býv. SÚS) a na pozemcích státu (účelová komunikace).

A.1.7.3. Etapizace rozvoje území, podmiňující investice

Podmiňující investice

- Propojení nábřeží tedy sil. II/425 a ul. Komenského si vyžádá asanaci objektu (bývalý objekt SUS) na parcele č. 414. Toto propojení zároveň může nahradit stávající propojení přes ulici Havlíčkovu pro vozidla větších rozměrů.

- Úprava části Komenského a vjezdu do Havlíčkovy z Komenského z důvodu úpravy křižovatky

- Úprava křižovatky nové propojovací místní komunikace a Žerotínova nábřeží, odbočovací pruh pro odbočení vlevo

Etapizace rozvoje

Je navrženo řešit z důvodu etapově ve vazbě na předpokládané možnosti řešení vlastnických vztahů při budování veřejné dopravní a technické infrastruktury:

1. etapa

- zástavba území přístupná z ul. Havlíčkovy. Nevyžaduje vybudování příjezdové komunikace. Lze realizovat stavbu bytového domu a 2 rodinné domy při nově vybudované komunikaci - prozatímně slepé směrem do území. V souvislosti s úpravami Havlíčkovy budou přeřešeny parkovací kapacity v území (s ohledem na stávající i navržený bytový dům)
- veřejná a izolační zeleň při nábřeží - část

2. etapa

- propojovací koridor - místní komunikace propojující Žerotínovo nábřeží a Komenského ul. včetně úpravy křižovatek v napojení koridoru v Komenského a na nábřeží
- nová zástavba navazující jižně odbočkou (prozatímně slepou) z propojovací komunikace - 2 krátké řady zástavby po 3 rodinných domech
- veřejná a izolační zeleň při nábřeží - část

3. etapa

- odbočka z propojovací komunikace směrem severně, ukončená obratištěm
- nová zástavba podíl této komunikace samostatně stojícími rodinnými domy
- veřejná a izolační zeleň při nábřeží - část

4. etapa

- propojení slepých ukončení v jižní části komunikací - zprůjezdění severojižního propojení území z Havlíčkovy po obratiště
- zástavba 2 rodinných domů při dokončeném úseku

A.1.8. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

- v severovýchodním okraji území prochází trasa RR spoje Telefonica O2.
- jižní část řešeného území je částečně limitována ochranným pásmem VN
- sítě technické infrastruktury se nacházejí zejména v ul. Havlíčkově, Komenského a při severním okraji území (odbočka z Žerotínova nábřeží). Trasy ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

A 1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

A.1.9.1. Občanské vybavení, veřejná prostranství

- V řešeném území jsou navržena veřejná prostranství pro vybudování ulic , které budou zajišťovat obsluhu vymezených pozemků.

- V řešeném území jsou navržena veřejná prostranství pro zeleň (veřejnou, izolační) určená dílem i pro denní rekreaci (dětské hřiště, výběh pro psy apod.) - jedná se o veřejné prostranství o výměře cca 3000 m², které zahrnuje dílem i veřejné prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb., jež je třeba vymezit pro plochy výměry 2 ha a více (1000 m² na každé 2ha), do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (dle vyhlášky 501/2006 Sb.), celková výměra řešeného území je 3,26ha - tedy veřejné prostranství musí být zajištěno v ploše min. 1630 m². Dílem se však jedná o izolační zeleň, umístěnou jako hygienický filtr negativních vlivů silnice II/425 na řešené území.

- V území není navržena občanská vybavenost, protože intenzita využití území nevyžaduje toto vymezení, lokalita se nachází v blízkosti centra města, kde se nachází veškeré občanské vybavení nezbytné pro zajištění kvalitního bydlení s dobrou dostupností tohoto vybavení (školství, zdravotnictví, veřejná správa atd.)

- Vymezení veřejných prostranství pro komunikace splňuje požadavky na nezbytnou šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 22 - z obytných staveb jsou v území situovány rodinné domy, koridory veřejných prostranství mají minimální šíři v souladu se zadáním 12m.

A.1.9.2. Dopravní řešení

Plochy veřejných prostranství, určené pro dopravní infrastrukturu - tedy plochy dopravních koridorů jsou podrobněji členěny dle využití:

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště

Plochy veřejných prostranství - parkovací stání

Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace

Napojení na silnici II/425

Lokalita bude dopravně napojena přes stykovou křižovatku z páteřní silnice II/425. Místo křížení je definováno v poloze stávajícího sjezdu na přílehlé pozemky. Podélné parkovací pruhy, které vznikly po zúžení profilu silnice v rámci rekonstrukce, budou v délce úpravy bez náhrady zrušeny. Vzhledem ke vzdálenosti nově navržené křižovatky cca 120 m směrem do obce od stávající s ul. Havlíčkovy dojde ke vzniku tzv. „odsazených křižovatek“ s usměrněním dopravních proudů na hlavní komunikaci před odbočujícími vedlejšími komunikacemi. Pro zajištění bezpečnosti dopravy a kapacity stykové křižovatky bude usměrnění dopravního proudu na průběžné pozemní komunikaci řešeno přídatným pruhem pro odbočení vlevo.

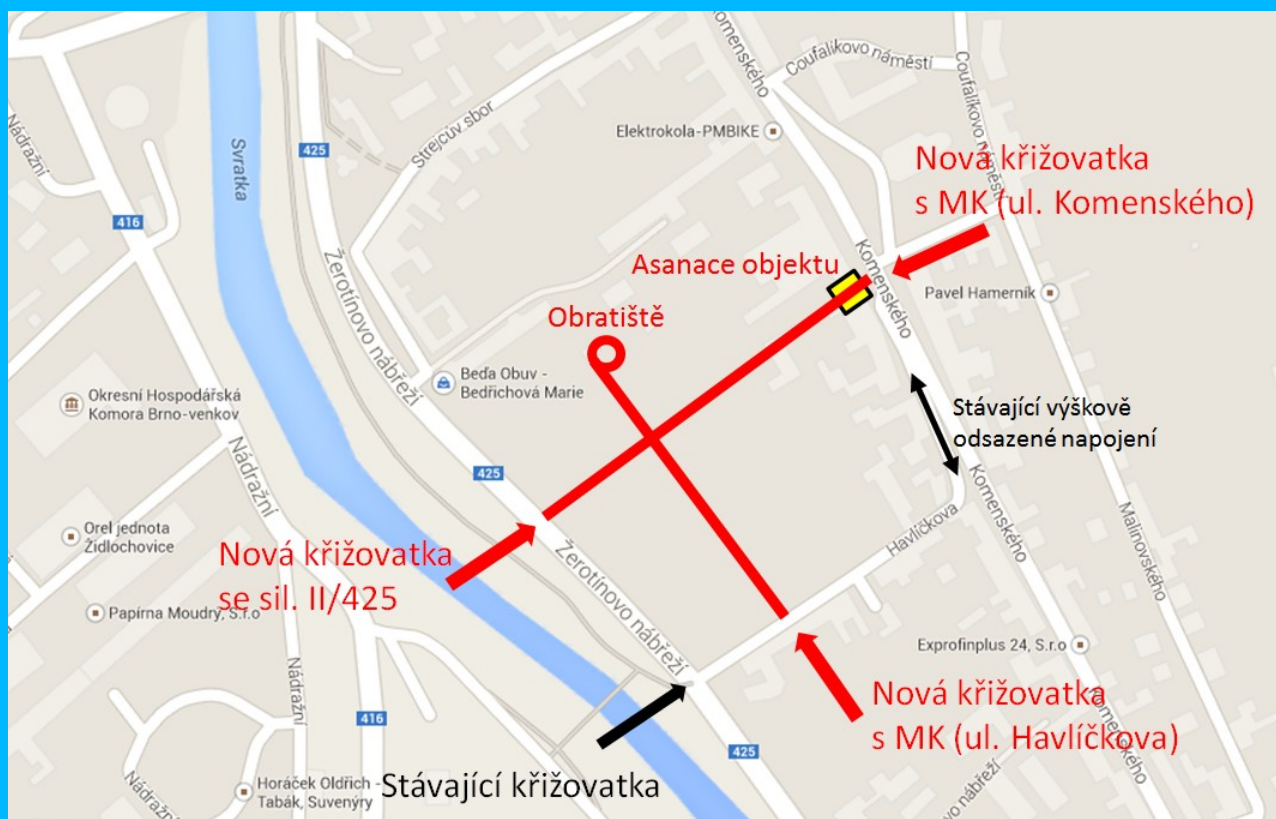
Odbočení vpravo z hlavní komunikace bude řešeno společným pruhem jako přímopravé.

Napojení na místní komunikace

- Lokalita bude taktéž napojená přes nové stykové křižovatky na systém místních komunikací ulic Havlíčkova - Komenského.

V rámci lokality „Nábřeží „ dojde k rozšíření a zklidnění ul. Havlíčkovy. Součástí této úpravy bude taktéž vedení chodníků.

- Propojení nábřeží tedy sil. II/425 a ul. Komenského si vyžádá asanaci objektu (bývalý objekt SUS) na parcele č. 414. Toto propojení zároveň může nahradit stávající propojení přes ulici Havlíčkovu pro vozidla větších rozměrů.



Dopravní řešení Lokality „Nábřeží“

- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území - optimální možnost rozvržení pozemků. Systém je jednoduchý a přehledný.
- Místní komunikace jsou navržena ve funkční skupině C
- Šířka středové komunikace propojující kolmo sil. II/425 a ul. Komenského je navržena se základní šířkou mezi obrubníky $\text{\textit{s}}=6,0\text{m}$. Komunikace v lokalitě bude řešena v min. šířce mezi obrubníky $\text{\textit{s}}=5,50\text{ m}$. Tuto šířku lze v dalších návrzích zpřesnit a případně upravit na minimální šířku průjezdního prostoru $\text{\textit{s}}=3,5\text{ m}$, vyhýbaní vozidel by docházelo na vymezených místech tzv. výhybnách.
- Poloměry oblouků v křižovatkách jsou navrženy pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- Chodníky budou navrženy oboustranně v minimální šířce 2,0 m
- Odstavná a parkovací stání budou z větší části navrženy kolmo či případně podél komunikací, dále se předpokládá možnost parkování i na vlastních pozemcích jednotlivých RD, a to vždy podle velikosti objektu

- Slepá komunikace v lokalitě je zakončena obratištěm, které je dimenzováno pro otočení vozidla HZS (hasičské záchranné služby)
- Výškové řešení
Vedení nivelet je dáno konfigurací stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení jednotlivých RD.
- Příčný profil a konstrukce zpevnění
Zpevněné plochy vozovky budou lemovány 12 cm převýšeným silničním obrubníkem. V místech budoucích vjezdů či napojení vstupních chodníků bude osazen 2 cm převýšený obrubník nájezdový, který bude pomocí levého a pravého přechodového dílu navazovat na obrubník silniční.

Rozhledové poměry

Součástí výkresu dopravního řešení je i návrh rozhledových poměrů dle ČSN 73 6102, a to pro $v_n = 50 \text{ km/h}$ a skupinu vozidel 2:

- Napojení na sil. II/425, rozhledy jsou v situaci zakresleny pro uspořádání A i B. Zajištění rozhledů respektive případné kácení a úprava zeleně bude předmětem dalších projektových stupňů.
- Napojení na ul. Komenského, vzhledem omezenému výhledu přes přílehlou postranní zástavbu se předpokládá umístění dopravní značky Stůj, dej přednost v jízdě,
- Křižovatka uvnitř lokality stejně jako napojení na ul. Havlíčkovu se předpokládá s předností v jízdě zprava

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově

Výpočet dle platné ČSN 73 6110 (z ledna 2006) akt. ČSN 73 6110/Z1 (únor 2010)

Předmětnými ukazateli pro výpočet parkování jsou:

- a) O_0 základní počet odstavných stání

RD

17 RD nad 100 m^2

Počet celkem / počet účelových jednotek = $17 / 0,5$

$$O_{01} = 34$$

Byty (Bytový dům)

18 bytů do 100 m^2 (více jak jedna obytná místnost)

Počet celkem / počet účelových jednotek = $18 / 1$

$$O_{02} = 18$$

b) P_0 základní počet parkovacích stání

Obytný okrsek

Pro výpočet parkovacích stání v obytném okrsku je účelovou jednotkou obyvatel a jedno stání je určeno pro 20 obyvatel. Předpokládáme, že průměrný počet obyvatel je:

17 RD x 3,6 obyvatelé = 61,2

1 bytový dům (BD) 18 bytů x 3 obyvatelé = 54

$P_0 : 17 \times 3,6 = 61,2$ obyvatel

$P_0 : 61,2 / 20 = 3,06$

$P_1 : 18 \times 3 = 54$ obyvatel

$P_1 : 54 / 20 = 2,70$

N celkový počet stání

O_o základní počet odstavných stání

P_0 základní počet parkovacích stání

k_a součinitel vlivu stupně automobilizace 1,0 (při stupni 1 :2,5)

k_p součinitel redukce počtu stání 1,0

$$\begin{aligned} \text{Celkový počet stání } N &= O_{01} \cdot k_a + O_{02} \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p + P_1 \cdot k_a \cdot k_p \\ &= 34 \cdot 1 + 18 \cdot 1 + 3,06 + 2,7 = 58 \\ N &= 58 \end{aligned}$$

Vyhl. 398/2009 §4, čl.2 uvádí, že je třeba vyhradit stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené při počtu stání 41 – 60 min 3 **vyhrazená stání.**

Závěr:

Celkem je obytný okrsek dle výpočtu potřeba 58 parkovacích míst z toho 3 pro imobilní.

Pokud bychom chtěli výpočet rozdělit na parkování zvlášť pro RD a pro BD pak:

- a) RD 17 domů = **34** odstavných parkovacích míst + **3** parkovací stání (z toho **2** imobilní)
- b) BD 18 bytů = **18** odstavných parkovacích míst + **3** parkovací stání (z toho **2** imobilní)

Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

- usměrnění dopravního proudu na průběžné pozemní komunikaci (II/425) bude řešeno přídatným pruhem pro odbočení vlevo, v křižovatkách budou dodrženy požadované rozhledové poměry, vymezené rozhledovými trojúhelníky ve výkresu dopravního řešení (B.03)
- v Komenského bude komunikace propojovacího koridoru napojena T křižovatkou (křížení místních komunikací), napojení Havlíčkovy bude upraveno (nutno řešit následnou PD dle přesného výškového a polohového zaměření křižovatky)
- silniční doprava v lokalitě bude realizována v plochách místních komunikací,
- páteřní komunikace propojující Žerotínovo nábřeží a Komenského je dvoupruhová

(6m šíře, na ni kolmo navazující úseky - severní ukončený obratištěm a jižní napojený do Havlíčkovy ul. budou v šíři 5,5 m (odůvodněně lze zúžit až na 3,5m)

- severojižní komunikace z Havlíčkovy k obratišti, proděl které je navržena zástavba, bude oboustranně lemována chodníky
- v řešeném území budou vytvořena odtsavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů (1-2 stání dle vel. RD) a bytového domu (1 stání na byt), parkovací stání v počtu 6 stání dle , z toho 2 pro imobilní
- v následné dokumentaci budou vymezena navržena pro přecházení
- umístění a křížení místních komunikací bude navrhováno v parametrech platných ČSN
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umíst'ovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umíst'ování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici II. třídy v proporcích ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- bude minimalizován počet přímých napojení na silnici II. třídy - 1 nápojny bod.

A.1.9.3. Technická infrastruktura

Odkanalizování území

Na okraji řešeného území je veřejná jednotná kanalizace DN 600 (BE) a na nábřeží řeky na opačné straně komunikace v Žerotínově nábřeží DN 400 (BE), která je v majetku Sdružení VaK Židlochovice a provozován VAS a.s. divize Brno-venkov, středisko Židlochovice. Je ukončena v ČOV Židlochovice.

.Do jednotné kanalizace budou svedeny pouze srážkové vody z komunikací (20 l/s)

Do nové lokality bude prodloužena v 1. etapě jednotná kanalizace DN300, napojená do ulice Havlíčkovy v délce 43m , dále v 2. etapě jednotná kanalizace v profilu DN 400 v délce 130 m s odbočkou DN300 v délce 47m do jižní části území (II. etapa) a posléze s odbočkou DN300 v délce 65m do severní části území (III. etapa). Zástavba IV. etapy (2 RD) budou dopojeny na tento systém přípojkami.

Kanalizace bude umístěna ve veřejné komunikaci v souběhu s vodovodem a v souladu s ČSN 736005.

Stávající kanalizace je poměrně mělká a bylo by vhodné srovnat (dosypat) území do úrovně okolních ulic. Do jednotné kanalizace budou svedeny pouze srážkové vody z komunikací (20 l/s) a splaškové vody z domácností (0,2 l/s). Srážkové vody z RD a bytového domu budou likvidovány pokud možno na vlastním pozemku (v souladu s vyhl. 501/2006Sb., §20,21) nebo zadržovány s regulovaným odtokem do jednotné kanalizace. Současný odtok je z území 3,0 l/s. Podrobnější rozsah zdrže a plochy zasakování se upřesní po podrobnějším hydrogeologickém průzkumu v souladu s ČSN 759010.

Ochranné pásmo této kanalizace je 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení vodou

Na severním okraji řešeného území je veřejný vodovod PE100, další řad je v ulici Havlíčkově (LT 100), který je v majetku Sdružení VaK Židlochovice a provozován VAS a.s. divize Brno-venkov, středisko Židlochovice.

Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod v délce 205 m v profilu DN 100 (PVC 110) a je navržen jako propojení (zokruhování) dvou výše uvedených stávajících řadů.

Vodovod bude proveden etapově dle vymezených etap zástavby řešeného území - I. etapa napojena na vodovod v Havlíčkově, II. etapa provedena napojením na vodovod v

severní části území - nutno provést v již v trase přes III. etapu výstavby (spolu s plynovodem), IV. etapa - propojení a zokruhování .

Vodovod bude umístěn ve veřejné komunikaci v souběhu se splaškovou kanalizací a v souladu s ČSN 736005. Nový řad bude osazen požárními hydranty (nadzemními, v zeleném lemovacím pásu komunikace).

Orientační spotřeba vody bude pro cca 115 obyvatel $Q_p=115 \text{ os.} \times 100 \text{ l/os/den}=11,5 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,063 l/s), $Q_m=17,3 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,2 l/s).

Tlakové poměry jsou pro zástavbu RD na kótě terénu 182,5 až 184,0 m n.m. v rozmezí 0,71-0,67 MPa, což je v souladu i požárními předpisy (vodojem Židlochovice 400+650 m³-255 m n.m.). Ochranné pásmo tohoto vodovodu je 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení plynem

Na okraji řešeného území je NTL plynovod - v ulici Havlíčkově a v odbočce z Žerotínova nábřeží na severním okraji území.

Do nové lokality bude prodloužen NTL plynovod v délce 205 m (v profilu DN 63).

Plynovod bude proveden etapově dle vymezených etap zástavby řešeného území - I. etapa napojena na plynovod v Havlíčkově ul., II. etapa provedena napojením na plynovod v severní části území - nutno provést v již v trase přes III. etapu výstavby (spolu s vodovodem), IV. etapa - propojení.

Plynovod bude umístěn ve veřejném chodníku v souběhu s vodovodem a v souladu s ČSN 736005.

Orientační spotřeba plynu pro 17 RD a 18 bytů v BD na vaření, přípravu TUV a vytápění může být až 29 m³/hod (17 x 2,0) + (18 x 1,6) a 87.000 m³/rok. Spotřeba bude ovlivněna zejména jak budou objekty zatepleny (nízkoenergetické, pasívní domy) a v jakém rozsahu se využijí alternativní zdroje (solární panely na střeších, tepelná čerpadla, biopaliva ap.). Bude možné upřesnit až v DUR jednotlivých RD.

Ochranné pásmo tohoto plynovodu je 1,0 m od okraje potrubí.

Zásobení elektrickou energií

Síť VN

Západně od řešeného území prochází trasa nadzemních VN rozvodů na protilehlé starně komunikace na Žerotínově nábřeží. tato trasa v jižní části lokality překračuje uvedenou komunikaci a zasahuje trasou a ochranným pásmem jižní část řešené lokality. tato část však vzhledem k hlukovému zatížení není určena pro zástavbu, takže průběh VN není v kolizi s využitím řešeného území. ÚPM Židlochovice vymezil v severozápadním nároží řešeného území novou trafostanici pro posílení zásobení uvedené lokality a případně dalšího území.

Vzhledem k tomu, že výsledná varianta řešení zástavby navrhuje nižší intenzitu využití území než byla uvažována, je poloha vymezené trafostanice chápána pouze jako rezerva, pokud by se v dalším stupni řešení nezdařilo z napojit lokalitu na rozvody NN v okolí lokality.

Zásobování elektřinou - síť NN

Kabelové vedení NN

Navržena je výstavba 17 rodinných domů a 18 bytů, celkem 35 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a plynem (vaření + topení + TUV).

Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 332,5 \text{ kW}$. Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 104 kW.

Potřeba elektrické energie pro plánovanou výstavbu se zajistí napojením na stávající NN kabely, které jsou vedeny v jižní části v ul. Havlíčkově a v severní části při stávající zástavbě na Žerotínově nábřeží, způsobem zasmyčkování.

Stávající kabely se rozpojí v polohách zakreslených ve výkresu technické infrastruktury, naspojkují a (v jižní části protlakem pod Havlíčkovou) se protáhnou pod komunikací do nových rozpojovacích skříní na severním a jižním okraji dotčené lokality. Zde se napojí nové kabely 1-NAYY 4x150 mm² ve dvou paprscích, vedoucích každý na jedné straně nově budované ulice se zástavbou, zakončeny budou vždy na konci etapy ve společné rozpojovací skříní. Připojení jednotlivých RD bude řešeno odbočkou pomocí T-spojky a kabelem NAYY 4x25 mm² ukončeným v pojistkové přípojkové skříní na hranici parcely.

Kabely NN se ve volném terénu uloží do kabelové rýhy hloubky 800 mm na minimálně 8 cm silnou vrstvu písku. Poté se zasypou stejně silnou vrstvou písku a doplní rostlou zeminou po vrch výkopu. Pod komunikací a vjezdy do garáží se kabely uloží do chrániček průměru 110 mm s krytím minimálně 1 m. Při křížení s ostatními inženýrskými sítěmi musí být kabel také veden v chráničce a to ve vzdálenostech dle ČSN 73 6005 a v souladu s jednotlivými vyjádřeními.

Nad kabely a chráničky se položí výstražná fólie červené barvy. Při výstupu kabelů z trubek se kabel musí podložit, aby byl ochráněn proti skřípnutí.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury

- je realizace dopravního propojení ulice Komenského a Žerotínova nábřeží nejpozději v souběhu s výstavbou obslužných komunikací pro plochy pro výstavbu - v etapě II.
- Trafostanice bude situována v ploše nevyužitelné pro obytnou zástavbu - za stavební hranicí - směrem k Žerotínovu nábřeží.
- trasy technické infrastruktury budou umístovány zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena přednostně vsakem na vlastním pozemku, eventuelně regulovaným odtokem do jednotné kanalizace (dle hydrogeologických podmínek, které je třeba prověřit v následném stupni PD)
- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem

A.1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

A.1.10.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešení staveb v území je podmíněno ochranou hodnot v okolním prostředí, které se uplatňují v panoramatických pohledech na město:

- kostel a zvonice respektována jako stavební dominanta, orientační prvek v území
- podmínky výškového a prostorového řešení jsou vymezeny tak, aby zabezpečily, že nebude potřeno či znehodnoceno panoráma s těmito stavbami
- návrh nové zástavby vytváří novou ulici ve městě a tím je respektováno a posíleno centrum obce a stávající charakter sídla
- podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD
- na všech pozemcích lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb., současně se celé území se nachází v koridoru rádioreléových spojů a vojenských zařízení.

A.1.10.3. Podmínky bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví

Jihozápadní část řešeného území sousedí s dopravním prostorem silnice II/425 a je ovlivněna hlukovou zátěží z této komunikace. V sousedství silnice nelze umisťovat chráněné prostory staveb, hluková zátěž musí být vyhodnocena nejpozději před umístěním konkrétních stavebních záměrů, které chráněné prostory obsahují.

Chráněné prostory budou u ploch dopravní infrastruktury (dopravních staveb, silnic) a ploch výroby vymežovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních.

Pro řešené území byla zpracována hluková studie: Židlochovice - lokalita Z5/IV - „nábřeží“ - hodnocení hluku dopravy v okolí.

Hluková studie je jako celek součástí této dokumentace - plné znění viz příloha č.1

Ze závěrů studie vyplývá:

Pro výpočet hluku z pozemní dopravy v okolí řešené lokality Z5/IV „Nábřeží“ Židlochovice jsou zvoleny 2 výškové úrovně a sice 3 m a 6 m. Výpočtové body jsou situovány v prostoru 2 m před budoucí fasádou navržených objektů, v řešené lokalitě je vykreslena izofona 58 dB v denní době a 48 dB v noční době (izofony jsou voleny s ohledem na nejistoty výpočtového programu Hluk+ ±2 dB). Uvažované objekty jsou ve výpočtovém programu pouze vykresleny půdorysně.

Porovnáním ekvivalentních hladin akustického tlaku z dopravy po komunikaci II/425 s hygienickými limitními hladinami akustického tlaku, je patrné, že dopravou po uvedené komunikaci v lokalitě Z5/IV „Nábřeží“ Židlochovice

nedochází k překročení

hygienických limitních hladin akustického tlaku pro denní i noční dobu dle požadavků nařízení vlády č.272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

2. Ekonomická část

– výměry ploch

Výměry ploch - 1. etapa:

Plochy bydlení v bytových domech a(BBa)	1623m ²
Plochy bydlení v rodinných domech samostatně stojících(BRs)	-
Plochy bydlení v rodinných domech řadových a dvojdomech(části BRř)	1085m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (VPz)	588m ²
Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	290m ²
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	468m ²
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	510m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	100m ²

Výměry ploch - 2. etapa:

Plochy bydlení v rodinných domech samostatně stojících(BRs)	-
Plochy bydlení v rodinných domech řadových a dvojdomech(části BRř)	3958 m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (VPz)	860m ²

propojovací koridor:

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	1382m ²
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	45m ²
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	1053m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	971m ²

ostatní dopravní koridory:

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	320m ²
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	15m ²
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	147m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	41m ²

Výměry ploch - 3. etapa:

Plochy bydlení v rodinných domech samostatně stojících(BRs)	6837m ²
Plochy bydlení v rodinných domech řadových a dvojdomech(části BRř)	-
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (VPz)	1425m ²
Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	820m ²
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	110m ²
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	825m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	57m ²

Výměry ploch - 4. etapa:

Plochy bydlení v rodinných domech samostatně stojících(BRs)	1690m ²
Plochy bydlení v rodinných domech řadových a dvojdomech(části BRř)	-
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (VPz)	128m ²
Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	120m ²
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	- m ²
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	88m ²
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	40m ²

Výměry navržených ploch celkem (stabilizované nejsou započítány) 25596m²

– cenový odhad staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury dle výměr:

Dopravní infrastruktura

Pro výpočet použity orientační jednotkové ceny:

vozovka ASB, těžká doprava 3.200,- Kč/m² (vč. vpustí a napojení na dešť.kanal.)

parkoviště osobní, zám.dlažba vč.odvodnění 1.800,- Kč/m²

parkoviště (podél.stání) zám.dlažba bez odvodnění 1.600,- Kč/m²

chodník 800,- Kč/m²

vysazení stromu (vč.mulči...)5.000,- Kč/kus

trávník 50,- Kč/m²

1. etapa

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	290m ² x 3200= 928 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	468m ² x 1800= 842,4 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	510m ² x 800 = 408 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	100m ² x 50 = 5 tis.Kč
<u>celkem etapa</u>	<u>2.183.400,- Kč</u>

2. etapa

propojovací koridor

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	1382m ² x 3200= 4.422,4tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	45m ² x 1800= 81 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	1053m ² x 800 = 842,4 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	971m ² x 50 = 48,55 tis.Kč
<u>celkem koridor</u>	<u>5.394.350,- Kč</u>

ostatní dopravní koridory

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	320m ² x 3200= 1.024 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	15m ² x 1800= 27 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	147m ² x 800 = 117,6 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	41m ² x 50 = 2,05 tis.Kč
<u>celkem etapa ostatní dopr. koridory</u>	<u>1.170.650,- Kč</u>

3. etapa

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	820m ² x 3200= 2.624 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	110m ² x 1800= 198 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	825m ² x 800 = 660 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	57m ² x 50 = 2,85tis.Kč
<u>celkem etapa</u>	<u>3.484.850,- Kč</u>

4. etapa

Plochy veřejných prostranství - komunikace, obratiště (VPk)	120m ² x 3200= 384 tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - parkovací stání (VPps)	--
Plochy veřejných prostranství - chodníky a pěší komunikace (VPch)	88m ² x 800 = 70,4tis.Kč
Plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v dopravním koridoru	40m ² x 50 = 2 tis.Kč
<u>celkem etapa</u>	<u>456.400,- Kč</u>

Celkem dopravní infrastruktura 12.689.650,-Kč

Technická infrastruktura

Vodovod DN 100 - 205m x 3200 Kč/bm = 656.000,- Kč
Kanalizace (PVC) DN 400 - 130m x 5700 Kč/bm = 741.000,- Kč
Kanalizace (PVC) DN 300 - 155m x 5000 Kč/bm = 775.000,- Kč
Plynovod NTL - 205m x 2600 Kč/bm = 533.000,- Kč

NN kabelové rozvody 600m x 1200 Kč/bm = 720.000,-Kč
Veřejné osvětlení 250m x 1300 Kč/bm = 325.000,-Kč

Veřejné osvětlení (stožáry, kabel....) Sítě kabelové osvětlovací, nízkého napětí včetně sloupů a svítidel Cca 1300,- za 1 m délky vedení (včetně podílu ceny sloupů) Sloup uliční do 8 m výšky

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.0. Identifikační údaje

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

A.1.2. Vymezení řešeného území

A.1.3. Podklady

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

A.1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.8. Limity využití území

A.1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

A.1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

B. VÝKRESY

B.01 Širší vztahy 1:5000

B.02. Hlavní výkres
- návrh urbanistické koncepce a prostor.uspořádání 1:500

B.03. Dopravní řešení 1:500

B.04. Technická infrastruktura 1:500

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.0. Identifikační údaje

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

A.1.2. Vymezení řešeného území

A.1.3. Podklady

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

A.1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.8. Limity využití území

A.1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

A.1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

B. VÝKRESY

B.01 Širší vztahy 1:5000

B.02. Hlavní výkres
- návrh urbanistické koncepce a prostor.uspořádání 1:500

B.03. Dopravní řešení 1:500

B.04. Technická infrastruktura 1:500