

Urbanistická studie

Ivančice – Brněnka

Průvodní zpráva

Zakázkové číslo: 04 – 07 - 23

Pořizovatel: MěÚ Ivančice, odbor technický a investiční

Zhotovitel: ATELIER URBI, spol. s r.o.

Urbanistické řešení

Ing. arch. Jana Benešová
Ing. arch. Jan Špirit
Ing. arch. Jiljí Kučera

Dopravní řešení

Viapont s.r.o.
Ing. Jiří Dufka

Vodní hospodářství
Zásobování plynem
Zásobování el. energií, spoje
Životní prostředí, zeleň

Ing. Vítězslav Vaněk
Ing. Vítězslav Vaněk
Ing. Jaroslav Puttner
Zahradní a krajinářská tvorba s.r.o.
Ing. Jana Janíková

Zábor ZPF

Roman Staněk

Digitální zpracování

Ing. arch. Jiljí Kučera

Brno, březen 2005

číslo výtisku:

OBSAH DOKUMENTACE

Průvodní zpráva

Grafická část

1.	Komplexní urbanistický návrh	1 : 1 000
2.	Dopravní řešení	1 : 1 000
3.	Vodní hospodářství	1 : 1 000
4.	Energetika, spoje	1 : 1 000
5.	Zábor ZPF	1 : 1 000
6.	Veřejně prospěšné stavby	1 : 1 000
7.	Širší vztahy	1 : 5 000

Obsah textové části:

A.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
1.	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	5
1.1	Úvod	5
1.2	Cíle řešení	5
2.	ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STUDIE	6
2.1	Územně plánovací dokumentace	6
2.2	Jiné územně plánovací podklady	6
2.3	Zhodnocení předcházející ÚPD ve vztahu k řešené US	6
3.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ URBANISTICKÉ STUDIE	6
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	6
B.	ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STUDIE	7
1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	7
2.	SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	7
3.	VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ	7
4.	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	7
4.1	Varianty řešení.....	7
4.2	Navrhované řešení	8
5.	REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTŮ	9
5.1	Prostorové a plošné uspořádání	9
5.2	Regulativy	10
6.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	13
6.1	Chráněná území využitelných přírodních zdrojů	13
6.2	Chráněný zemědělský půdní fond.....	13
6.3	Ochrana památek a kulturních hodnot.....	13
6.4	Ochranná pásma komunikací a hlavních tras inženýrských sítí.....	13
6.5	Ochranná pásma hluková	13
6.6	Záplavová území	14
7.	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	14
7.1	Ivančice, přeložka silnice II/394 (III/394xx).....	14
7.2	Zklidněné místní komunikace	16
7.3	Dopravní obsluha území	16
7.4	Hluk z dopravy.....	16
8.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ.....	16
8.1	Zásobování vodou	16
9.	ENERGETIKA, SPOJE	18
9.1	Zásobování plynem	18
9.2	Zásobování teplem	18
9.3	Zásobování elektrickou energií	18
9.4	Spoje	22
10.	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	22
11.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANACE.....	22
11.1	Veřejně prospěšné stavby.....	22
11.2	Asanace.....	23

12. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	23
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	24
13.1 Přírodní podmínky	24
13.2 Ochrana přírody a krajiny	24
13.3 Zeleň.....	24
13.4 Vyhodnocení důsledků na ZPF a PUPFL.....	27

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

1.1 Úvod

Zpracování urbanistické studie části města Ivančice - lokalita Brněnka bylo zadáno Atelieru URBI spol. s r.o. Brno na základě výběrového řízení v červenci 2004. Smlouva o dílo na tuto zakázku (č. 07/2004-Z) byla uzavřena dne 14. 9. 2004. Smlouva byla doplněna dodatkem č. 1 v prosinci 2004. Pořizovatelem urbanistické studie je Městský úřad Ivančice, odbor technický a investiční.

Urbanistická studie byla zpracována na základě konceptu územního plánu města, který ale dosud nebyl projednán. Vychází přitom z požadavku pořizovatele na nové dopravní řešení. Řešení bylo v průběhu zpracování urbanistické studie projednáno s pořizovatelem i Okresním dopravním inspektorátem Policie ČR Brno-venkov a dále upřesněno.

Urbanistická studie je vyhotovena v rozsahu konceptu regulačního plánu, v souladu s novelou stavebního zákona z r. 1998 v platném znění a vyhláškou č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Bude podkladem pro zastavovací plány částí území (dokumentace pro územní řízení).

1.2 Cíle řešení

Lokalita je určena pro nízkopodlažní zástavbu - smíšenou zónu bydlení a komerčních služeb, doplněnou o specifické plochy kapacitních obchodních areálů nadmístního významu. Vzhledem k tomu, že lokalita je vstupním územím do města při silnici ve směru od Brna, jedná se o atraktivní, pohledově exponovaný komplex – území bude obchodně zajímavé. Smyslem zpracování urbanistické studie bylo navrhnout budoucí funkční a prostorové uspořádání území a stanovit závazné regulativy pro řízení výstavby v lokalitě - dosud také chybí podklad pro vymezení I. etapy výstavby (rodinné domy při ulici Brněnka, případně při ulici Mřenkové).

Cíle řešení:

- navrhnout zástavbu v lokalitě tak, aby vznikla urbanisticky hodnotná zástavba s dobrou vazbou na organismus města - prověřit návaznost lokality na stávající zástavbu, včetně výšek objektů,
- prověřit dopravní řešení dané konceptem územního plánu města do větší podrobnosti,
- ve vazbě na přeložku silnice II. resp. III. třídy řešit obsluhu území,
- v území při přeložce silnice řešit zástavbu v hlukovém pásmu komunikace,
- v návaznosti na základní urbanistické řešení a kompoziční řešení hmot a prostorů posoudit uplatnění pohledových os na věž kostela a od zeleně kolem židovského hřbitova,
- navrhnout řešení dopravy v klidu,
- navrhnout řešení technické infrastruktury území v návaznosti na kapacity navrhované zástavby,
- navrhnout ozelenění lokality, řešit opatření v oblasti péče o životní prostředí, řešit využití území tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území.

2. ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STUDIE

2.1 Územně plánovací dokumentace

Město Ivančice má v současné době zpracován koncept nového územního plánu města, dosud nebylo ukončeno jeho projednávání. Územní plán zpracoval Atelier URBI s.r.o. Brno.

Za výchozí je nutno považovat územním plánem dané limity využití území. Návrh řešení dopravy urbanistické studie bude respektovat dopravní koncepci danou rozpracovaným územním plánem města.

2.2 Jiné územně plánovací podklady

Nejsou.

2.3 Zhodnocení předcházející ÚPD ve vztahu k řešené US

Řešená urbanistická studie Brněnka vychází z návrhu funkčního využití území dle konceptu územního plánu města.

Respektuje funkční a prostorové regulativy územního plánu města, dále je dopracovává a upřesňuje do větší podrobnosti.

Respektuje také limity využití území, požadavky na technickou obsluhu území a hranici zastavitelného území, danou konceptem ÚP.

Je navrženo podrobnější dopravní řešení lokality.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ URBANISTICKÉ STUDIE

Zadání US nebylo jednoznačně dáno. Úkolem US bylo prověřit možnosti výstavby v daném území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Bylo dohodnuto pokud možno respektovat záměry na výstavbu rodinných domů při ulici Na Brněnce včetně připravovaných úprav parcelace. Urbanistické řešení bylo připraveno ve variantách, z nichž byla nejvhodnější vybrána během dvou pracovních jednání v Ivančicích dne 31. 1. 2005 a v Brně dne 17. 2. 2005.

Dopravní řešení bylo projednáno s Okresním dopravním inspektorátem Policie ČR Brno - venkov dne 29. 3. 2005.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cíle a úkoly územního plánování jsou popsány v Zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v části první - Územní plánování, Oddíl 1 – Cíle a úkoly územního plánování.

Zpracovaná US části města Ivančice - lokalita Brněnka plně respektuje obsah oddílu 1 Stavebního zákona. Je nutno podtrhnout požadavek na soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Předložené řešení je výsledkem dohod o využití území.

B. ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STUDIE

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je část města Ivančice - lokalita Brněnka. Nachází se v severní části města na katastrálním území Ivančice.

Hranice řešeného území jsou vymezeny na západě ulicí Na Brněnce (silnicí II/394, na severu sahají k areálu cihelny, na východě vedou ulicí Mřenkovou a na jihu jsou vymezeny stávající silnicí II. třídy č. 393 (Oslavanská).

Velikost řešeného území je cca 18 ha, území je převážně nezastavěno.

2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita Brněnka leží ve svažitém území na severním okraji města, převážně mimo jeho zastavěné území. V současnosti se jedná o zemědělský půdní fond - ornou půdu, zčásti je plocha využívána jako hliník cihelny (těžba má být ukončena a přesunuta do jiné lokality). Po východním a severním okraji území protéká Mřenkový potok se svým pravostranným přítokem.

Okrajové části řešeného území, přiléhající k zástavbě města, jsou lemovány nízkopodlažní zástavbou rodinných domů na jihu a jihozápadě území u školy. Také zástavba v ulici Mřenkové je převážně přízemní. Některé objekty jsou nadstaveny patrem, v některých bylo zřízeno podkroví.

Území památkově chráněného židovského hřbitova je osázeno vzrostlou zelení, která vytváří hodnotnou, přírodní dominantní plochu v území.

V lokalitě Brněnka je vymezeno nevýhradní ložisko cihlářských hlín a jsou tudy vedeny celoměstsky významné vodovodní řady a dálkový kabel.

Jiné inženýrské sítě nejsou v území vybudovány, pouze na jeho okraji (místní vodovodní, kanalizační a plynovodní řady). Územím prochází venkovní elektrické vedení VN, zčásti je územním plánem navrženo k přeložení.

3. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Území nemá vnitřní systém komunikací, vazbu na centrum města zajišťují komunikace po jeho okraji. Nejkratší pěší spojení s centrem je ulicí Mřenkovou.

Řešené území je pohledově exponované a to jak z příjezdové komunikace od Brna, tak z centra města (z vyšších pater budov na náměstí a z kostelní věže). V části území v pohledu od Brna hraje významnou roli věž kostela na náměstí.

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

4.1 Varianty řešení

Urbanistická studie byla řešena ve variantách – především bylo nutno dopracovat dopravní koncepci (na základě podrobného technického řešení přeložky silnice II/394 – podélného řezu a terénních úprav z řezu plynoucích). Dále bylo nutno posoudit intenzitu zastavění lokality a zpřesnit charakter budoucí zástavby. Možná řešení (několik základních variant) byla s městem jako pořizovatelem dokumentace konzultována.

Na jednání dne 31. 1. 2005 bylo pořizovateli dokumentace předloženo několik koncepčních skic (shodně řešily přeložku silnice II/394, lišily se vedením místních komunikací i způsobem jejich obestavění) a jedna z variant urbanistického řešení, dopracovaná do podrobnosti schematického situování objektů v měř. 1 : 2000. K této variantě bylo doloženo řešení přeložky silnice II/394 (podélný profil, zemní tělesa) a schematické řešení inženýrských sítí. Bylo konstatováno, že některé stávající inženýrské sítě v území nejsou v zaměření zakresleny a byly převzaty z konceptu územního plánu města jako přibližné trasy.

V předložené variantě je základní dopravní řešení převzato z konceptu územního plánu města. Při řešení tras místních komunikací reagoval zpracovatel na měnící se majetkoprávní vztahy. Při ulici Na Brněnce byly vytýčeny parcely č. 940/21 a 940/xx v jejím sousedství ze severu pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů. Dvě ze tří navrhovaných spojnic mezi ulicí Na Brněnce a přeložkou silnice II/394 byly posunuty tak, aby jimi tyto parcely nebyly zasaženy. To znamenalo opustit trasu místní komunikace zvažované na parcele č. 940/16 (byla pro tento účel zjevně připravena).

Také mezi ulicí Mřenkovou a přeložkou silnice II/394 byly navrženy tři spojnice, zčásti obestavěné rodinnými domy. V hlukovém pásmu přeložky silnice pak byly situovány objekty smíšené s komercí. Snahou bylo koncipovat zástavbu tak, aby do stávajících ulic Na Brněnce a Mřenkové nebyla obrácena pouze ploty zahrad.

Z diskuse k řešení vyplynul požadavek na úpravu varianty tak, aby v prostoru při ulici Mřenkové byla místní komunikace, obestavěná rodinnými domy vedena souběžně s ulicí Mřenkovou. Důvodem bylo vícečetné přemostění Mřenkového potoka i zvedající se terén za potokem. Toto řešení je také výhodnější vzhledem ke snížení počtu připojení místních komunikací na přeložku silnice II/394, navrhovanou jako III. třída.

Dle závěrů z jednání 31. 1. 2005 byla předložená varianta dopracována na jednání dne 17. 2. 2005. Předmětem tohoto jednání bylo zejména detailní řešení přeložky silnice II/394 s jejím zaústěním do ulice Dr. V. Novotného (varianty okružní křižovatka dle konceptu územního plánu města, okružní křižovatka odsunutá západněji a kombinace okružní křižovatky s průsečnou v trase Tři Kohouti – ulice T. Procházky. Z předložených variant zaústění přeložky II/394 do ulice Dr. V. Novotného je k zástavbě nejšetrnější varianta dle konceptu ÚP. Ostatní varianty vyžadují rozsáhlejší asanace, případně rozbíjí celky blokové zástavby – jsou urbanisticky méně vhodné. Kombinovaná varianta je nejméně vhodná i z odborného dopravního hlediska.

Na jednání bylo dále konstatováno, že plocha v sousedství řešeného území mezi ulicemi Padochovskou a přítokem Mřenkového potoka, řešená urbanistickou studií vzhledem k širším vazbám, je předmětem zájmu konkrétního investora, který připravuje dokumentaci pro územní řízení. Plocha bude v US zakreslena jako smíšená s výrobou a budou vypuštěny rodinné domy v její části. Dále si zástupci pořizovatele ponechali čas na rozhodnutí o variantě zaústění přeložky silnice II/394 do ulice Dr. V. Novotného. V určeném čase sdělili, že dopravní řešení bude dopracováno v souladu s konceptem územního plánu města.

4.2 Navrhované řešení

Lokalita je pojednána jako celek, sestávající z částí, které jsou vzájemně funkčně i prostorově provázány. Toto vnitřní uspořádání vychází z vazeb na stávající strukturu města i z potřeb jeho dopravního řešení.

Středem území je od severu k jihu vedena přeložka silnice II/394, která bude po realizaci přeložky silnice II/394 západně města převedena mezi silnice III. třídy. Pak bude z větší části plnit funkci páteřní sběrné městské komunikace, propojující okrajovou část města s jejím centrem. Zčásti bude i nadále příjezdnou trasou do města, propojující přeložku silnice II/394 západně města pomocí silnice III/39411 (přeloženou severně z ulice Padochovské) s okružní křižovatkou jižně obou čerpacích stanic pohonných hmot na budoucí III/394xx.

Jelikož se dle našeho názoru jedná o obchodně atraktivní území, jsou podél budoucí silnice situovány jak smíšené plochy s komercí a službami, tak specifické plochy komerční vybavenosti nadmístního významu – supermarkety, které se svou architekturou nehodí do historického jádra

města s památkovou zónou ani do blokové zástavby v jeho sousedství. Veškeré komerční aktivity jsou obráceny k ose řešeného území, kterou je přeložená silnice. Nejživější částí území bude prostor před supermarketem a u pohledově exponovaného nároží jižně supermarketu.

Rodinné domy (samostatně stojící) jsou naopak umístěny v klidnějších částech území a to při ulici Na Brněnce a na plochách u ulice Mřenkové nad židovským hřbitovem. Část obslužných komunikací k rodinným domům je řešena jako zklidněná (pěší zóna se zámkovou dlažbou). Z ekonomických důvodů lze zástavbu samostatně stojícími domy nahradit zástavbou řadovou (rozdělením jedné parcely na dvě), je to však nutno udělat řízeně, po celcích.

Bývalý židovský hřbitov, nyní památkově chráněný, je respektován jako plocha dominantní, s kvalitní vzrostlou zelení. Je navržen jako veřejně přístupný, s cestami, propojujícími zástavbu. V oblouku přeložené silnice II/394 je koncipován parčík, v jehož středu na pohledové ose od centra města je umístěna prostorová dominanta (pomník, vodní prvek apod.). Kolem silnice i místní komunikace vedené kolmo k ní nad hřbitovem je navržena liniová doprovodná zeleň. Důležité prostory pro řešení zeleně jsou i kolem Mřenkového potoka (za zahradami rodinných domů, kudy je vedena pěší trasa) a také ve svahu nad supermarketem (u stávající silnice II/394). V zeleni u Mřenkovy ulice jsou navržena hřiště pro mládež. Malá hřiště pro nejmenší je možno zvážit v zeleni u židovského hřbitova a na nároží ulice Padochovské a ulice Na Brněnce.

Výstavbu je možno realizovat po etapách:

I. etapa výstavby zahrnuje jihozápadní část podél ulice Na Brněnce a zástavbu u ulice Mřenkovy (je napojitelná na jednotnou kanalizaci v těchto ulicích). Dále lze s využitím stávající silnice realizovat objekty v zóně smíšené s výrobou v sousedství řešeného území (mezi Padochovskou a přítokem Mřenkového potoka).

II. etapa výstavby souvisí s realizací přeložky silnice II/394, případně trasy místní komunikace severně hřbitova. Také lze ve stopě přeložky silnice řešit místní komunikaci jako provizorium (na př. zainvestovat příjezd k supermarketům, nebo realizovat jižní spojku mezi místní komunikací severně hřbitova a okružní křižovatkou na ul. Dr. V. Novotného).

5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ OBJEKTŮ

5.1 Prostorové a plošné uspořádání

Při řešení urbanistické studie bylo třeba zohlednit okrajovou polohu celého řešeného území – vytvořit přechod mezi zástavbou města a krajinou. Proto byla zvolena převážně dvoupodlažní výšková hladina zástavby s akcentem zástavby třípodlažní v jižní, níže položené části území. Výška zástavby je volena tak, aby nedošlo k porušení siluety města s dominantou věže kostela v dálkových pohledech.

Bydlení

Celkem je v řešeném území reálné vystavět cca 55 bytů, z toho cca 40 samostatně stojících rodinných domů (37 v zóně bydlení a 2 v zóně smíšené s komercí +1 ve stávající zástavbě). Počet rodinných domů lze zvýšit (teoreticky až na dvojnásobek, pokud budou samostatně stojící RD nahrazeny domy řadovými).

Počty dle urbanistické studie:

I.	etapa výstavby	Na Brněnce	8 RD
	U Mřenkové		21 RD
	ve stávající smíšené zástavbě		1 RD

etapa výstavby	jižní část území	8 RD
	smíšená zástavba	2 RD
	byty v plochách smíš.	15 BJ
celkem		55 BJ

Občanská vybavenost

Občanská vybavenost je v lokalitě navržena jako:

- nadmístní komerční aktivity při přeložce silnice II/394 – všeobecná komerční zařízení včetně podnikatelských inkubátorů, velkoobchodů atd.. Plochy jsou situovány ve shodě s konceptem územního plánu města a situovány tak, aby v řešeném území nedominovaly. Předpokládá se index zastavění do 0,40 s tím, že cca 35% ploch bude zpevněných a 25% ploch určených pro zeleň. Architektonické a hmotové řešení není speciálně předepsáno. Do značné míry bude vycházet z požadavků investora s vizuálními prvky charakterizujícími společnost provozující zařízení. Výška objektů bude do 10 m nad upravený terén.

Základní údaje – předpoklady:

prodejní plocha cca 2 500 m²
parkovací stáná zákazníkům cca 150 míst
druh zásobovacích aut samostatná i soupravy

- doplňková OV v rámci smíšených ploch – komerční i nekomerční prostory, nevýrobní služby, malé nerušící provozovny - bude realizována dle zájmu investorů

Plochy sídelní zeleně, hřiště

Jsou v lokalitě navrženy zejména v prostoru před židovským hřbitovem, u Mřenkového potoka v severní části lokality a při ulici Na Brněnce (u křižovatky s ulicí Padochovskou a v sousedství navrženého parkoviště.

Kolem silnice a komunikací je navržena liniová zeleň.

5.2 Regulativy

Ve výkrese č. 1 jsou v měřítku 1 : 1000 znázorněny požadované funkční a základní prostorové regulativy v území. Typy funkčních ploch jsou rozlišeny barevně a kódem a vycházejí z řešení konceptu územního plánu města. Pro jednotlivé funkční typy platí funkční regulativy dané územním plánem města.

REGULATIVY FUNKČNÍCH PLOCH:

Plochy pro bydlení (B)

Plochy bydlení rodinného čistého (BR)

Funkční regulace:

Území slouží především bydlení městského a příměstského typu v rodinných domech. Zahrady jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Území může být doplněno drobnými stavbami pro dopravu (garáže obyvatel bytových domů).

Přípustné využití – bydlení v rodinných domech, plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni typu altán, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

Podmínečně přípustné – bydlení v nízkopodlažních bytových domech nepřesahujících výšku okolní zástavby, nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku), základní občanské vybavení (malé obchody, nerušící služby), malé neobtěžující dílny jako součást domu. *V řešené lokalitě nebudou povolovány – mohou být součástí smíšených ploch.*

Nepřípustné – chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

Plochy smíšené

Slouží pro komerční využití polyfunkční a to včetně bydlení a nevýrobních nebo výrobních služeb, které podstatně neruší bydlení, nebo i monofunkční, přičemž lze vymezit převažující účel využití, ve smíšených plochách lze umístit i funkce O vyjma OH.

Plochy smíšené – bydlení + komerce (SK)

Funkční regulace:

Smíšené plochy SK jsou plochami polyfunkčními pro situování obytné zástavby a občanského vybavení a služeb.

Přípustné využití – bydlení, provozovny občanského vybavení, ubytovací kapacity, stravování, nevýrobní služby a zařízení administrativy, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

Podmínečně přípustné – některé nezávadné výrobní služby (malé opravny spotřebního zboží).

Nepřípustné – objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba a sklady, hluché a prašné provozovny, autoservisy, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu - čerpací stanice PH a pod.).

Plochy zvláštní a specifické

Slouží pro situování nestandardních, jedinečných nebo specifických zařízení, která nelze situovat v jiných funkčních plochách. Na př. slouží specifickým zájmům státu, regionu, obce.

Plochy pro obchodní areály (NO)

Funkční regulace:

Plochy slouží pro umístění objektů kapacitních obchodních zařízení a služeb, které svým objemem nebo způsobem zástavby narušují organismus města a měřítko zástavby (na př. super a hypermarkety obchodních řetězců). Plochy vyžadují parkoviště pro návštěvníky a časté navážení zboží kamiony.

Přípustné využití – areály obchodu a služeb se sklady, společensko stravovací prostory, parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot, nezbytné stavby pro technickou vybavenost, okrasná zeleň.

Podmínečně přípustné – služební byty, výrobní služby a drobná doplňující výroba, autoservis.

Nepřípustné - chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu a skladování, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

Plochy pro dopravu

Jsou určeny k umístění staveb a zařízení, která slouží pro obsluhu území všemi druhy dopravy.

Plochy pro dopravu – parkování (DP)

Funkční regulace:

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro obsluhu území automobilovou dopravou. Stavby a zařízení pro automobilovou dopravu lze umístit ve všech

plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu přípouštějí nebo podmíněně přípouštějí nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí. Plochy je možno doplnit zelení.

Přípustné - stavby a zařízení dopravní a technické povahy, drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla, zeleň.

Podmínečně přípustné - stavby a zařízení technického vybavení.

Nepřípustné – ostatní stavby.

Pro umísťování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

Přípustné jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. Kapacity jsou limitovány.

Nepřípustné jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro bydlení.

REGULATIVY PROSTOROVÉ:

Smyslem urbanistické studie v rozsahu 18 ha řešeného území bylo zabývat se především urbanistickou koncepcí lokality. Proto bylo řešení prověřováno ve variantách.

Pro výstavbu jsou dopracovány podrobnější prostorové regulativy v měř. 1 : 1000. Jsou zde značkou vždy v příslušné funkční ploše vypsány maximální počty nadzemních podlaží a doplňující údaj v podobě koeficientu zastavění (výměra zastavěné plochy/celková výměra pozemku).

Dále jsou v grafické části vyznačeny následující prvky prostorové regulace:

- stavební hranice - udává čelní nepřekročitelnou hranici zástavby
- vnitřní hranice zástavby - nepřekročitelná hranice zástavby ve vnitroblocích rod. domů
- požadované architektonicky ztvárněné nároží, exponované fasády
- směrné polohy vjezdů a vstupů do objektů
- počty parkovišť a garáží
- hlavní pěší trasy
- situování dětských hřišť
- navrhované aleje a solitérní zeleň
- doplňková zeleň k hlavním funkcím
- limity využití území
- hranice řešeného území, území současně zastavěné a zastavitelné
- etapizace

Způsob zastřešení objektů není v urbanistické studii jednoznačně předepsán. Vždy je nutno přihlížet k zástavbě v okolí.

U rodinných domů v okrajových částech řešeného území ve vazbě na volnou krajinu se předpokládá zastřešení sklonitou střechou a to i vzhledem k možnosti využití podkroví. Sklon střechy volit . Architekturu jednotlivých objektů je nutno prověřit objemovými studiemi (v případně realizace domů jednotlivci zadat zpracování vzorových objemových studií zkušené architektonické kanceláři).

Pro jednotlivé etapy výstavby nebo jejich části určené k realizaci (dílní celky) bude dále nutno zpracovat zastavovací plány jako součást dokumentace pro územní řízení a stanovit podrobné prostorové regulativy pro výstavbu (stavební čáry, způsob zastřešení a architektonické pojetí jednotlivých objektů - dle konkrétních objemových studií domů).

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Při řešení urbanistické studie bylo nutno respektovat limity využití území.

Obecně vyplývají limity z právních předpisů a správních rozhodnutí. V US Brněnka se vztahují na:

- chráněná území využitelných přírodních zdrojů
- chráněný zemědělský a lesní půdní fond
- památky a kulturní hodnoty
- ochranná pásma dopravních tras, vodních toků, nadřazených tahů sítí a zařízení technického vybavení
- pásma hygienické ochrany
- záplavová území

6.1 Chráněná území využitelných přírodních zdrojů

Ložiska a dobývací prostory nerostných surovin (zák. č.44/1988 Sb. horní zákon)

V k.ú. obce Ivančice je stávající ložisko nevyhrazeného nerostu cihlářských hlín - Na Brněnce se současnou povrchovou těžbou u cihelny. Těžba bude ukončena. Potenciální rozvojová plocha pro těžbu je ložisko nevyhrazeného nerostu cihlářských hlín – Černé hlíny.

6.2 Chráněný zemědělský půdní fond

V řešeném území je dotčena zemědělská půdy BPEJ 2.08.10 II. třídy ochrany.

6.3 Ochrana památek a kulturních hodnot

(zák. č. 20/ 1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů)

V řešeném území se nachází památkově chráněný objekt

	22910/7-753	židovský hřbitov	I 947
--	--------------------	------------------	-------

a zasahuje do něj ochranné pásmo plošně chráněného území historického jádra města. Toto území bylo vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20.listopadu 1990 prohlášeno za památkovou zónu, kde je nutno podmínky dané vyhláškou dodržovat. OP památkové zóny – viz grafická část.

Území Na Brněnce je klasifikováno jako území archeologického zájmu. Je nutno postupovat ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

6.4 Ochranná pásma komunikací a hlavních tras inženýrských sítí

Ochranná pásma komunikací, vodotečí, inženýrských sítí a objektů technického vybavení jsou popsána v příslušných kapitolách této zprávy a zakreslena ve výkresové části dokumentace.

Území leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod CHOPAV. Pro CHOPAV platí nařízení vlády ČR č. 10/1979.

6.5 Ochranná pásma hluková

Středem řešeného území je vedena přeložka silnice II/394. V konceptu ÚP města bylo stanoveno její hlukové pásmo a to ve vzdálenostech 25 m od osy přeložky silnice.

6.6 Záplavová území

Záplavové území Mřenkového potoka Q 100 nebylo vyhlášeno. Vzhledem k záplavám na toku navrhl koncept územního plánu města na jeho toku vč. jeho pravostranného přítoku retenční nádrže.

Podle vodního zákona č. 254/2001 Sb § 49 jsou správci toků po projednání s vlastníky oprávněni užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku

- u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše v šířce do 10 m od břehové hrany,
- u významných vodních toků nejvýše do šířky 8 m od břehové hrany,
- u drobných vodních toků nejvýše v šířce 6 m od břehové hrany.

7. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

7.1 Ivančice, přeložka silnice II/394 (III/394xx)

Dopravní údaje

Směrový dopravní průzkum provedla firma Adias, s.r.o. v říjnu 2004. Na stanovišti 1 na silnici II/394 byla napočítána hodnota 7139 vozidel za 24 hodin v obou směrech. Tato hodnota může vzrůst s růstem významu obchodní zóny podél této komunikace, naopak může poklesnout, bude-li vyřešen obchvat Ivančic pro směr Brno – Moravský Krumlov.

Směrové řešení

Silnice II/394 v současnosti přichází do Ivančic od severu od obce Neslovice. U cihelny se stáčí doprava, přechází po mostku přes potok a stoupá k ulici Na Brněnce, kde se nachází křižovatka se silnicí III/39411 na Padochov. Potom silnice II/394 klesá ke škole, kde se kolmo napojuje na silnici II/393 na Oslavany a do středu města.

Navrhované řešení přeložky silnice II/394 (dále III/394xx) na severním okraji Ivančic pokračuje přímým směrem, přes potok, přes pole k židovskému hřbitovu, který míjí podél jeho západního okraje. Za hřbitovem se stáčí doleva a dále navazuje pravý oblouk, za kterým se na konci úseku zapojuje do okružní křižovatky silnice II. třídy z Oslavan do Moravských Bránic a silnice k náměstí.

Délka navrhovaného úseku je 790 m.

Navrhovanou komunikaci lze podle ČSN 73 6110 podle urbanisticko - dopravní funkce zařadit do funkční skupiny B - sběrné, s funkcí dopravně - obslužnou, podle dopravního významu pak do funkční třídy B2 (dopravní význam s částečnou přímou obsluhou). Počet obyvatel Ivančic činí v současné době přibližně 9 400.

Výškové řešení

Na začátku úseku je výškové navázání na původní silnici II/394 na kótě přibližně 234 m n.m. Odtud klesá v původním podélném sklonu 2,85 %. Za Mřenkovým potokem se sklon zmírňuje na 0,75 %. Tímto sklonem trasa klesá až k jižnímu okraji židovského hřbitova. Za tímto místem se hodnota podélného sklonu zvyšuje na 6,5 %, před křižovatkou s ulicí Oslavanskou/Dr. Novotného se pak podélný sklon zmírňuje a do křižovatky vstupuje s hodnotou 1,50 % (klesání). Připojení na Oslavanskou je na kótě přibližně 213 m n.m.

Studovaný podélný profil silnice je uložen u zpracovatele této studie.

Šířkové uspořádání

Přeložka silnice II/394 (budoucí III/394xx) je navržena v šířkové kategorii MS 9/50, tedy 8 m mezi zvýšenými obrubami. Ve směrových obloucích o poloměru menším než 300 m se počítá s normovým rozšířením jízdních pruhů.

V celé délce přeložky je navržen chodník po obou stranách šířky minimálně 2 m. Zastavovací pruhy šířky 2.5 m (k aktivitám ve smíšené zóně) jsou zřízeny na obou stranách od staničení 0.450 do 0,650.

V křižovatce km 0.200 směrem z Ivančic do obchodní zóny je pro levé odbočení uvažován samostatný odbočovací pruh. Podobně v křižovatce km 0.350 směrem z Ivančic je uvažován odbočovací pruh pro odbočení vlevo na příčnou komunikaci.

Křižovatky

jsou v řešeném úseku silnice III/394xx navrženy:

- km 0.060 malá okružní křižovatka se čtyřmi paprsky. Vnější průměr 30 m, poloměr obrubníku na výjezdových větvích minimálně 12 m,
- km 0.200 průsečná křižovatka do obchodní zóny vpravo od silnice a do smíšené a obytné zóny vlevo od silnice. Na silnici III/394xx směrem od Ivančic je odbočovací pruh vlevo,
- km 0.350 průsečná křižovatka s místní komunikací. Na silnici III/394xx směrem od Ivančic je odbočovací pruh vlevo,
- km 0.700 vlevo – připojení místní komunikace křižovatkou tvaru T (ulice Mřenková),
- km 0.790 malá okružní křižovatka na konci úseku – se silnicemi II/393 a II/152.

Vzdálenosti křižovatek odpovídají minimálním vzdálenostem pro komunikaci dopravního významu B2, tj. 150 m.

Připojení zklidněných komunikací přes zesílenou konstrukci chodníku:

- km 0.438 vpravo
- km 0.515 vpravo
- km 0.602 vpravo

Ostatní požadovaná napojení mohou být řešena formou napojení – výjezd z prostoru mimo komunikaci přes zesílenou konstrukci chodníku.

Ulice Mřenková bude na vjezdu do ulice Dr. Novotného uslepena, nový vjezd bude zřízen v km 0.700 ze silnice III/394xx, dále u severovýchodního rohu hřbitova bude provedeno napojení na novou příčnou místní komunikaci, a dále je uvažováno připojení ulice Mřenkové do východního paprsku okružní křižovatky přes místní komunikaci do cihelny.

Příčná místní komunikace se napojuje na současnou ulici Na Brněnce v místě křižovatky se silnicí III/39411, po 150 m přetíná III/394xx a vede podél severního okraje židovského hřbitova, ústí do ulice Mřenkové. Význam této místní komunikace je dán uvažovanou smíšenou a obytnou zástavbou. Navrhovaná kategorie je MO 8/50. Podélný sklon je 6 %. Silnice III. třídy III/39411 bude dle konceptu územního plánu města přeložena severním směrem a napojena do okružní křižovatky na přeložce silnice II/394.

Vjezd a výjezd z obchodní zóny:

Kromě již popsané křižovatky v km 0.200 na III/394xx je uvažován záložní vjezd a výjezd z příčné místní komunikace, a to v polovině vzdálenosti mezi přeložkou III/394xx a dnešní ulicí Na Brněnce.

7.2 Zklidněné místní komunikace

Mezi ulicí Na Brněnce a silnicí III/394xx jsou navrženy dvě místní obslužné komunikace, které mají zklidněný charakter (obytná zóna). Na silnici III/394xx se napojují v km 0.438 vpravo a v km 0.515 vpravo přes zesílenou konstrukci chodníku. Stejným způsobem jsou napojeny na ulici Na Brněnce. Navrhovaná kategorie obou je MO 7/30. Tyto komunikace je vhodné řešit jako jednosměrné od ulice Na Brněnce. V km 0.602 vpravo je navržena slepá místní obslužná komunikace.

7.3 Dopravní obsluha území

Pro obsluhu navrhované zástavby bude zřízena autobusová zastávka integrovaného dopravního systému na ulici Na Brněnce, a to nad křižovatkou ulice Na Padochovce. Zastávka bude zřízena v obou jízdních směrech.

V řešeném území byla navržena parkoviště dle předpokládaných potřeb. Garáže budou situovány vždy v objektech. U rodinných domů je třeba uvažovat min. s jednou garáží na jeden dům.

7.4 Hluk z dopravy

Do Urbanistické studie lokality Brněnka bylo převzato posouzení vlivu hluku z dopravy na zástavbu v okolí přeložky silnice III/394xx.

Toto posouzení je zpracováno na předpokládané výhledové zátěže po dokončení obchvatu silnice II/394 západně města.

k.ú. – lokalizace	silnice (označení dle součas. stavu)	profil	hlavní komunikace				vedlejší komunikace	
			se starou zátěží		bez staré zátěže *		bez staré zátěže	
			denní doba	noční doba	denní doba	noční doba	denní doba	noční doba
Ivančice - přeložka	II/394	6–1861	3,0	0	25,0	17,0	(101,0)	(55,0)

Maximální přípustné hladiny hluku $L = 60,0$ dB v denním období bude dosahováno ve vzdálenosti 25 m od osy komunikace a $L = 50,0$ dB v nočním období ve vzdálenosti 17 m od osy komunikace.

8. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

8.1 Zásobování vodou

a) vodní toky

Současný stav

Řešeným územím protéká Mřenkový potok, zaústěný do bývalého náhonu Oslavy a zaklenutý přes město (ve správě Zemědělské vodohospodářské správy).

Navrhované řešení

V Ivančicích je připravována revitalizace Mřenkového potoka (DUR z roku 1998 - SMS RK Brno), ale navržené zemní hráze obou poldrů (včetně mokřadů a vodní plochy) je nutné

koordinovat s novým územním řešením (koncept územního plánu města). Poldr (včetně mokřadů) nad silnicí by měl snížit průtoky Q_{100} z $9,5 \text{ m}^3/\text{s}$ na $3,7 \text{ m}^3/\text{s}$ a poldr (včetně vodní plochy) severovýchodně řešeného území má snížit Q_{100} z $12 \text{ m}^3/\text{s}$ na $5,7 \text{ m}^3/\text{s}$ včetně stabilizace koryta toku. Současně je nutné upravit zatrubnění koryta potoka v zastavěné části města na průtoky $12,5 - 14 \text{ m}^3/\text{s}$.

Na základě nových údajů o průtocích v řekách je nutné přehodnotit protipovodňové plány a rozsah zaplavovaného území.

b) zásobování vodou

Současný stav

Řešené území je zásobeno ze dvou hlavních zdrojů (Ivančice, Moravské Bránice). Skupinový vodovod je možné také zásobovat nouzově ze soustavy Rosice - Tetčice (a naopak) přes vodojemy "Síčka" (Zbýšov).

V ulici Brněnské je hlavní rozvod pitné vody DN 200 pro I. tl. pásmo z vodojemu Padochovka ($400 + 1000 \text{ m}^3 - 259,6 \text{ m n.m.}$) v majetku Svazku vodovodů a kanalizací Ivančice a ve správě Vodárenské akciové společnosti a.s. (Soběšická 156, Brno). Přes řešené území vede hlavní výtlačné (současně zásobovací) potrubí DN 300 z Moravských Bránic do vodojemu Padochovka. Trasa není zaměřena a je zakreslena pouze orientačně.

Maximální hydrostatický i minimální hydrodynamický tlak včetně dimenzí jsou v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. a prováděcí vyhláškou MZ 428/2001 Sb. i ČSN a požárními normami. Pro území na kótě terénu 218-239 m n.m. je rozmezí tlaků $0,46 - 0,2 \text{ MPa}$. V řešeném území není na plochách určených pro výstavbu vybudován žádný vodovod.

Navrhované řešení

Pro nové rozvojové plochy postačí rozšířit stávající vodovodní síť v profilech DN 80 - 100 - 150 (u obchodní a smíšené zástavby) se zaokrouhlováním na stávající řady v území. Spotřeba vody se zvýší o $Q_p = 21 \text{ m}^3/\text{den}$ ($0,24 \text{ l/s}$) a $Q_{mh} = 0,7 \text{ l/s}$ (při $q = 110 \text{ l/den/obyv.} + \text{vybavenost}$), což je v souladu s návrhem ÚPO a PRVK JmK.

Bude nutné přeložit výtlačný řad DN 300 mimo zástavbu (i s ohledem na poldr) a v jedné ulici zachovat prostor pro trasu vodovodu DN 150 II. tlakového pásma pro plánovanou zástavbu na severozápadě města.

- ochranné pásmo vodovodů do DN 500 je dle zákona 274/2001 Sb. 1,5 m od okraje potrubí.

c) odkanalizování území

Současný stav

Soustavná kanalizace je jednotná s odlehčením do potoka a ukončena mechanicko-biologickou ČOV. Majitelem soustavy je Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, provozovatelem VAK a.s. Brno, divize Brno-venkov (včetně zaklenuté části). V řešeném území není na plochách určených pro výstavbu vybudována žádná kanalizace.

Navrhované řešení

Pro celou aglomeraci je zpracována nová studie (generel) kanalizace (AQAPROCON Brno, pobočka Praha, ing. Černý) a připravuje se rekonstrukce (intenzifikace) ČOV.

Podklady týkající se počtu obyvatel a zejména všech nových rozvojových ploch bude ale nutné koordinovat s novým konceptem územního plánu města, který se podstatně liší od podkladů pro PRVK JmK i nový generel. Vzhledem k tomu, že nárůst rozvojových ploch v povodí Mřenkového potoka ovlivní rekonstrukci zaklenuté části toku (využívané i pro jednotnou kanalizaci, viz dokumentace DUR z roku 1998 pro SMS RK Brno) bude nutná koordinace s novým konceptem ÚPO.

Dešťová kanalizace v profilech DN 400 - 800 v severní části řešeného území, která odvodňuje hlavně dopravní plochy, se může napojit přímo (přes OLK) do vodoteče či potoka, případně na ní provést zdrže snižující přívalové průtoky.

Jednotná kanalizace s odlehčením do potoka je navržena pro novou zástavbu v profilech DN 300 - 600. Napojena (po odlehčení) bude na stávající jednotnou (splaškovou) kanalizaci podél Mřenkového potoka. Koeficient odtoku 0,3 z celého řešeného území bude hlavním regulačním prvkem zejména u obchodních a smíšených ploch.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 je 1,5 m, pro větší profily pak 2,5 m od okraje potrubí dle zákona 274/2001 Sb..

9. ENERGETIKA, SPOJE

9.1 Zásobování plynem

a) zásobování plynem

Současný stav

V řešeném území není vybudován žádný plynovod, ale v okolních ulicích jsou provedeny nové středotlaké rozvody plynu, které jsou dostatečně kapacitní a dimenzované i pro rozvoj.

Navrhované řešení

Pro všechny navrhované plochy je možné zajistit úplnou plynofikaci (vytápění, přípravu TUV, vaření) s rozšířením stávajících rozvodů STL plynovodů v profilech STL plynovodů DN 50 – 80 (63 – 90) s umístěním domovních regulátorů u jednotlivých nemovitostí.

Potřeba v RD se předpokládá 2,3 m³/hod, v b.j. 2,0 m³/hod, ve výrobních plochách 21,6 m³/hod/ha a pro vybavenost 22,6 m³/hod/ha. Celková spotřeba bude max. 197 m³/hod.

Ochranné pásmo STL v obci 1 m od okraje potrubí dle zákona 458/2000 Sb..

9.2 Zásobování teplem

V řešeném území je navržen středotlaký rozvod plynu.

Rodinné domky budou zásobovány teplem individuálně, etážovým vytápěním s kotli na spalování zemního plynu (je možno používat kondenzační kotle s integrovaným zásobníkem TUV).

Ostatní navržené objekty je možno zásobovat etážovým vytápěním v každé provozní jednotce samostatně, nebo z domovní kotelny.

9.3 Zásobování elektrickou energií

ELEKTRICKÁ ENERGIE

STÁVAJÍCÍ STAV

Nadřazená energetická síť

Síť 400 kV:

V řešeném území se nenachází zařízení a vedení této napěťové hladiny.

Síť 220 kV:

V řešeném území se nenachází zařízení a vedení této napěťové hladiny.

Síť 110 kV

V řešeném území se nenachází zařízení a vedení této napěťové hladiny.

Sít' vysokého napětí - VN 22 kV.

Severní částí řešeného území prochází stávající venkovní vedení 22 kV - odbočka z vedení VN 69, jižní část pak protíná odbočka z tohoto vedení k distribuční stanici TR 18. Stávající vedení jsou chráněna ochranným pásmem jehož šířka je 10 m na každou stranu od krajních vodičů. Celková šířka ochranného pásma je tedy 23 m.

Transformační stanice 22/ 0,4 kV.

V řešeném území se nachází tři stávající stožárové trafostanice (číslování převzato z konceptu územního plánu města).

Přehled transformoven 22/0,4 kV

Ozn.	Umístění, název	Druh majetek	Typ	Výkon		Pozn.
				Inst. kVA	Typ. kVA	
TR 6	Ivančice cihelna	odběratel	mřížová	160	250	6136
TR 7	Ivančice ZD na Padoch.	E.ON	4 sl. beton.	100	315	6155
TR 8	Ivančice Padochovka	E.ON	mřížová	250	250	6148
TR 18	Ivančice ZDŠ	E.ON	2 sl. beton.	400	400	6156

Ochranná pásma

Ochranná pásma vedení jsou dána § 46 a § 98 zákona č.458/2000 Sb..Pro informaci uvádíme šířky ochranných pásem vedení, které je nutno respektovat. Vzdálenost se vždy počítá od kolmého průmětu krajního vodiče.

	vedení vybudovaná do 31.12.1994	vedení budovaná po 1.1.1995
22 kV	10 m	7 m
110 kV	15 m	12 m
220 kV	20 m	15 m
400 kV	25 m	20 m

Pro vedení budovaná po 1. 1. 2001 platí následující hodnoty:

- a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 - 1. pro vodiče bez izolace 7 m
 - 2. pro vodiče s izolací základní 2 m
 - 3. pro závěsná kabelová vedení 1 m
- a) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně 12 m
- b) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m
- c) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m
- d) u napětí nad 400 kV 30 m
- e) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m
- f) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m

Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně činí 1m po obou stranách krajního kabelu, nad 110 kV pak 3m po obou stranách krajního kabelu.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat výbušné a hořlavé látky,
- provádět činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit životy, zdraví a majetek osob,
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno:

- vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m,

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno:

- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Ochranné pásmo elektrických stanic je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení či vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,
- d) u vestavných elektrických stanic 1m od obestavění.

Písemný souhlas s činností v ochranném pásmu uděluje příslušný provozovatel distribuční či přenosové soustavy v případech, pokud to technické a bezpečnostní podmínky dovolují a nedojde k ohrožení života, zdraví a bezpečnosti osob.

Sít' NN 0,4 kV.

Prakticky po celém obvodu řešeného území (vyjma severozápadní části) se nacházejí stávající venkovní a kabelová distribuční vedení NN, sloužící pro zásobování stávající, převážně bytové zástavby. Tyto rozvody NN není možné pro napájení řešeného území využít, je nutno je respektovat při řešení nových rozvodů NN.

NÁVRH ROZVODNÉ SÍTĚ:

PŘELOŽKY

Pro uvolnění jižní části území je navrženo přeložení stávajícího venkovního vedení VN, které prochází přes návrhovou plochu smíšenou a plochu bydlení. Přeložení bude provedeno zemními kabely 3x1x22-AXEKVCEY 240. Trasa bude vedena souběžně s navrhovanou páteřní komunikací od návrhové TR 18 až k navrženému kabelosvodu ze stávajícího nadzemního vedení v severní části území.

Stávající stožárová trafostanice TR 18 bude zrušena a nahrazena zděnou s dvěma transformátory do výkonu 630 kVA.

VÝHLEDOVÁ BILANCE ELEKTRICKÉHO PŘÍKONU PRO NÁVRHOVÉ OBDOBÍ:

V plochách pro bydlení se budou vyskytovat pouze jednobytové samostatně stojící rodinné domy.

Zástavba v plochách smíšených bydlení a služeb mimo uvedené bytové domy je navržena v rozsahu cca 26 000 m² podlahové plochy a je započítána samostatně.

Objekty nespécifické nadmístní komerce budou zásobovány z vlastních transformoven a nejsou proto zahrnuty do stanovení požadavků na distribuční soustavu NN.

Na odběry v lokalitě je zpracován návrh rozvodné sítě NN a navrženo umístění a osazení trafostanic. Technické řešení připojení bylo konzultováno se správcem sítí VN a NN společností E.ON Česká republika, a.s. pracoviště Brno.

Elektrická energie v řešené lokalitě bude využívána jen ke svícení, a pro běžné domácí spotřebiče. Vytápění domů a příprava pokrmů a TUV bude zajištěna plynovými spotřebiči. Z toho vychází i velikost instalovaného výkonu, soudobého příkonu na jeden dům a velikost hlavního jističe před elektroměrem 3x25 A. Soudobý příkon občanské vybavenosti v bytových domech je stanoven dle směrnice JME č. 13/98, pro návrhovou lokalitu smíšeného bydlení a služeb je počítáno s měrnou hodnotou zatížení 50 W/m² podlahové plochy. Celkový požadovaný příkon pro lokalitu s respektováním vzájemné soudobosti domů a podílu na večerní špičce je uveden v následující tabulce.

Výkonové požadavky:

Objekt	P inst.	Soudobost	P sd	Počet	koef. podílu	P soud
	[kW]	-	[kW]		f_{ξ}	[kW]
RD	9,8	0,35	3,4	40	0,80	109
Smíšená	1 300	0,60	780	1	1,0	780
VO	0,1	1	0,1	50	1,0	5
CELKEM						894

Elektrickou energii pro napájení nové zástavby je třeba zajistit z následujícího počtu transformátorů v nově vybudovaných trafostanicích:

$$t = 894 / (400 \cdot 0,95 \cdot 0,8) = 2,94 \Rightarrow 3 \text{ transformátory } 400 \text{ kVA.}$$

Pro napájení lokality budou vybudovány dvě trafostanice označené TRD, jedna jako přeložka a rozšíření stávající trafostanice TR 18 na jihu území, druhá na severním okraji území. Každá z nich bude osazena dvěma transformátory o výkonu 400 kVA. Jeden transformátor v nové TR 18 je náhradou stávajícího na zrušené stožárové TR 18.

Kabelové vývody NN do lokality budou provedeny podzemní kabelovou sítí. Sít' bude tvořena jednak vlastními kabelovými trasami, jednak rozpojovacími a jisticími skříněmi. V místech odběrů budou kabely zaústěny do přípojkových skříní, u budov komerčních ve fasádách objektů, pro RD v plotových pilířích. Tyto skříně budou veřejně přístupné.

Vlastní provedení prvků distribuční sítě bude provedeno v souladu s platnými předpisy a normami ČSN / IEC, prostorové uspořádání je řešeno v souladu s ČSN 73 60 05.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude zřízeno kolem páteřní komunikace, obslužných komunikací a chodníků. Osvětlovací soustava bude řešena převážně jako jednostranná, svítidla budou umístěna na stožárech, vedení bude kabelové – podzemní. Vlastní provedení prvků sítě VO bude opět provedeno v souladu s platnými předpisy a normami ČSN / IEC, prostorové uspořádání je řešeno v souladu s ČSN 73 60 05.

9.4 **Spoje**

TELEKOMUNIKACE

STÁVAJÍCÍ STAV

Dálkové kabely:

Dálkový optický kabel prochází okrajovou částí řešeného území a řešením není dotčen.

MTS:

Místní kabely jsou vedeny podél stávajících komunikací a rovněž nebudou výstavbou dotčeny.

Radioreléové trasy:

Územím neprochází RR trasy.

NÁVRH TELEKOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Dálkové kabely:

Neuvažuje se s budováním nové trasy dálkového kabelu.

MTS:

PŘIPOJENÍ LOKALITY NA TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Připojení lokality bude řešeno položením nových přírodních kabelů. Přejechod komunikací bude řešen protlakem v hloubce 1,2 m. Kabely v lokalitě budou vedeny po obou stranách ulic s přípojkou do každého domu. Ve společném výkopu budou vedeny i přípoje pro kabelovou televizi. Dimenzování a typ použitého kabelu bude součástí samostatného projektu, který bude zajištěn ze strany Českého Telecomu. Rovněž úpravy ve stávajícím zařízení a investiční prostředky na financování stavby budou zajištěny Českým Telecomem. V této souvislosti je třeba v předstihu kontaktovat Český Telecom a.s..

Radioreléové trasy:

S rozšiřováním spojů s ohledem na charakter zástavby se nepočítá.

10. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V lokalitě bude možno u jednotlivých rodinných domů situovat nádoby na tuhý domovní odpad. Pro menší skupiny objektů ve smíšené zóně budou tyto prostory společné. Je nutno zvážit místa pro situování nádob na tříděný odpad a to min. jedno v jižní a jedno v severní části. Svoz tuhého domovního odpadu z lokality bude zajištěn v rámci celoměstského systému.

11. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANACE

11.1 **Veřejně prospěšné stavby**

Stavební zákon stanoví 5 účelů, pro které je možno ve veřejném zájmu vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

Vyvlastnit lze jen tehdy, není-li možno cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem pro:

- 1) veřejně prospěšné stavby podle schválené ÚPD

- 2) vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany
- 3) provedení asanace sídelního útvaru nebo jeho asanačních úprav podle schválené ÚPD
- 4) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě
- 5) vytvoření podmínek pro umístění nebo řádný provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí

Za veřejně prospěšné stavby dle bodu 1 se považují stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu ŽP.

V urbanistické studii jsou zakresleny stavby, které by v případě dopracování US do regulačního plánu mohly být projednány jako veřejně prospěšné:

Stavby pro veřejnou dopravu

1. Trasy silnic
2. Trasy všech druhů komunikací
3. Parkoviště na veřejných plochách
4. Hlavní pěší trasy a chodníky vč. cyklistických tras
5. Stavby autobusových zastávek a čekáren
6. Mosty a lávky pro pěší

Stavby pro veřejné technické vybavení - technické sítě

1. Stavby pro zásobování vodou
2. Stavby pro odvádění odpadních vod a jejich přečerpávání
3. Stavby pro zásobování plynem
4. Stavby pro zásobování elektrickou energií a spoje

Stavby ostatní

1. Dětská hřiště a hřiště pro mládež
5. Úprava vodoteče

11.2 Asanace

1. V prostoru řešeného území jsou navrženy asanace z dopravních důvodů (objekty při ulici Mřenkové – k.ú. Ivančice, p.č. zast. 232, 304, 307, 539/1, p.č. 946/2-3.

12. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

V navrhované zástavbě je třeba zajistit úkrytí všech obyvatel, přičemž obyvatelé v rodinných domech si řeší úkrytí sami. Nároky na plochy úkrytů se týkají i objektů v plochách smíšených a dále specifické občanské vybavenosti. Úkrytí je třeba v převážné míře zajistit ve sklepních prostorách budov, v případě situování garáží v suterénech objektů budou úkryty řešeny v jejich prostoru.

Z výše uvedených důvodů je doporučeno novou výstavbu řešit vždy s podsklepením. Společné úkryty je třeba budovat do vzdálenosti 500 m, čímž je splněn požadavek dosažení úkrytu do 15 minut. V řešeném území se jeví jako nejvhodnější umístění takových zařízení v centru území při přeložce silnice.

Městský úřad zhodnotí stávající bilanci ploch potřebných pro úkrytí a dá pokyny popř. doporučí akceptovat zařazení úkrytových prostor do projektové dokumentace navrhovaných objektů. Areál komerční nadmístní vybavenosti u přeložky silnice II/394 řeší tuto problematiku samostatně.

Zajištění vody při provádění ochrany obyvatel bude řešeno dle havarijního a krizového plánu pro město (podle situace dovozem vody).

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

13.1 Přírodní podmínky

Tyto kapitoly jsou popsány v konceptu územního plánu města.

13.2 Ochrana přírody a krajiny

Zvláště chráněná území

V řešeném území se zvláště chráněná území přírody nenacházejí.

Maloplošná a zvláště chráněná území se zde nevyskytují.

V lokalitě nejsou situovány významné krajinné prvky.

V lokalitě nejsou situovány chráněné a památné stromy.

ÚSES

Územím nejsou vedeny prvky územního systému ekologické stability.

13.3 Zeleň

Navrhovanou zeleň v řešeném území lze rozdělit na zeleň funkčně samostatnou a zeleň doplňkovou k jiným funkcím.

Zeleň funkčně samostatná je zeleň veřejně přístupná, není součástí jiné funkce města. Má funkci rekreační, estetickou a městotvornou nebo krajínotvornou. Stavby, zpevněné plochy a mobiliář zabírají jen nezbytně nutnou výměru, tyto plochy nebudou zastavovány. V řešeném území a v jeho sousedství jsou zastoupeny dvě nejpočetnější skupiny této funkce a to zeleň sídelní a krajinná.

Zeleň sídelní lze rozdělit na následující podskupiny:

- parky
- zeleň rekreační
- zeleň městská ostatní
- stromořadí a soliterně stojící stromy

Zeleň krajinná je tvořena skupinami:

- krajinná zeleň všeobecná
- krajinná zeleň rekreační

Pro zeleň a její správné fungování v území je důležité:

- nezužovat původní koridory v nivách toků nevhodnou zástavbou,
- neprovádět regulační úpravy vodních toků s následkem likvidace stávající zeleně,
- zachovat cenné plochy zeleně krajinné, využít ji pro funkci rekreační,

- koordinovat živelné a předdimenzované parkování,
- realizovat nové rozvojové plochy komerčních aktivit v těsném sousedství stávající bytové zástavby s výrazným zastoupením nových ploch izolační zeleně,
- plánovat nově budované plochy obytné zástavby s návrhem ploch funkčně samostatné veřejné zeleně se zohledněním hustoty osídlení, věkové struktury obyvatel a polohy lokality,
- nerozšiřovat zbytečně stávající komunikace a neukládat nekoncepčně inženýrské sítě při likvidaci stávajících vzrostlých alejových stromů,
- nové inženýrské sítě navrhovat úsporně tak, aby pro jejich ukládání nebyla likvidována možnost výsadby stromů v zelených páslech,
- plánovat nové komunikace s ohledem na dostatečné nově navrhované plochy liniové zeleně (alejí) nebo pásů zeleně,
- plánovat nové plochy parkovišť a garáží se zastoupením dostatečně dimenzovaných ploch funkčně samostatné zeleně.

Obecné podmínky pro zakládání ploch zeleně:

Pro zeleň v zastavěném území platí: potřeba nových ploch zeleně je podmíněna zohledněním docházkových vzdáleností z míst soustředěné zástavby, lokalizací center drobné výroby a služeb, strukturou a počtem obyvatel, bezbariérovým přístupem k zeleni se zohledněním urbanistických záměrů v území, respektováním ochranných režimů a přírodních podmínek. Je třeba se zaměřit na chybějící zeleň urbanistickou.

Vhodné plochy krajinné zeleně je třeba rekonstruovat a doplnit sportovním a rekreačním mobiliářem. Zeleň v blízkosti komerčních ploch má být koncipována jako ochranná, izolační, hygienická, aby za tímto účelem nemusela být využívána zeleň jiných funkcí.

Pro propojení a funkčnost je důležitá liniová zeleň. Té je třeba věnovat zvýšenou pozornost – při realizaci nové dopravní infrastruktury je třeba prosazovat dostatečné výměry pro zeleň stromovou. Této skutečnosti je třeba podřízovat umístování inženýrských sítí. Je možné využít technických zábran – např. protikořenící netkané textilie.

Správné situování návrhových ploch zeleně vytváří podmínky pro jejich dobré využívání. Pro každou větší část obytného celku je třeba v dosahu snadné dostupnosti zřizovat potřebné plochy zeleně vhodné funkce, umožňující aktivní vyžití všem věkovým skupinám, jak v klidném prostředí, tak k provozování rušnějších a náročnějších aktivit.

Obytné celky s individuální zástavbou mají požadavky na veřejnou zeleň, soustředěnou do centrálních ploch, zaměřenou na rekreační aktivity. V obytných celcích v blízkosti větších celků krajinné zeleně je potřeba urbanistické zeleně menší. Příslušné porosty krajinné zeleně musí mít patřičnou vybavenost a přístupnost.

U liniové zeleně je prvořadým úkolem prověřit možnosti výsadeb uličních stromořadí a pásů zeleně s využitím nových způsobů výsadeb (např. odizolování od stávajících inženýrských sítí pomocí zábran ve směru od vysazeného materiálu k inženýrským sítím, dohodou se správcem sítí o použití keřových výsadeb a travnatých ploch nad trasováním sítí), použití nových kultivarů dřevin do prostorově omezených ulic, využití tvarovaných dřevin v alejové výsadbě, využití mobilních nádob, pokládání travnatých koberců a další.

Rozmístění a vzájemná poloha ploch zeleně ovlivňuje kvalitu systému zeleně. Pro umístění ploch zeleně v území je možno stanovit některé zásady. Žádoucí je:

- tvorba větších parkových ploch, které jsou základem systému zeleně,
- optimální rozmístění ploch zeleně v zástavbě s cílem co nejlepší přístupnosti z významných obytných celků,
- vhodné zastoupení zeleně v závislosti na velikosti osídleného celku a kvalitě bydlení,
- vytváření klidových koridorů s pěším propojením mezi jednotlivými funkcemi,

- využití funkčně samostatné zeleně i zeleně doplňkové k jiné funkci k tomuto účelu,
- využití vzájemné zastupitelnosti jednotlivých druhů zeleně,
- nahrazování blízkých zelených ploch atraktivními plochami zeleně vzdálenější,
- doplňování liniové zeleně v plochách pro dopravu.

Navrhované plochy zeleně:

Pro navrhovanou zeleň bylo uvažováno o následující druhové skladbě:

Do alejí (převážně malokorunné kultivary, nasazené v podjezdové výšce 2,5 – 3 m): *Acer campestre* 'Elsrijk', *Acer platanoides* 'Cleveland', *Acer platanoides* 'Columnare', *Acer platanoides* 'Olmstedt', *Crataegus laevigata* 'Paul Scarlet', *Fraxinus excelsior* 'Diversifolia', *Prunus hillierii* 'Spire', *Prunus sargentii* 'Accolade', *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Prunus subhirtella* 'Autumnalis Rosea', *Pyrus communis* 'Beech Hill', *Pyrus calleryana* 'Chanticleer', *Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera', *Tilia cordata* 'Rancho'. Byl zvolen spon 10 - 14 m.

Do alejí s dostatečným prostorem jsou navrženy: *Acer platanoides* – základní druh, *Acer platanoides* 'Emerald Queen', *Acer platanoides* 'Schwedleri', *Acer saccharinum*, *Aesculus carnea* 'Briotii', *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', *Tilia cordata*, *Tilia tomentosa*, *Tilia cordata* 'Greenspire'.

Aleje jsou navrženy jako jedno – nebo dvojřadé. Dřeviny jsou vysazeny do souvislých travnatých pásů, ukotveny kůly s úvazky, opatřeny záhlubkovou hadicí s víčkem. Při výsadbě by měly být hnojeny zásobním umělým hnojivem. Ve směru k inženýrským sítím je možno použít netkanou protikořenící textilii – např. Rootcontrol, položenou v pásu, s překryvem.

Jižní parková plocha je řešena jako spojnice cest s ústředním motivem kruhového odpočívadla s prostorovou dominantou, kterou může být i se solitérní dřevina (*Platanus acerifolia*). Výsadby stromů jsou zvoleny jako aleje s možností umístění laviček ve stínu i na slunci a se solitérními dřevinami v travnatých plochách. Je zachován průhled směrem ke kostelu a zapojení sousedních ploch do systému zeleně. Dětské hřiště je odcloněno výsadbou od komunikace. Herní plocha musí být vybavena vhodným mobiliářem, hřiště musí být koncipováno dle příslušných norem.

Území zeleně podél vodního toku je ve východní části řešeno jako alej pro vymezení pěší procházkové trasy a cyklotrasy. Výsadby vymeží koryto vodního toku.

Druhová skladba: *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior*, *Salix* – v družích, *Alnus glutinosa* (zamokřené, mokré lokality), *Populus alba*, *Populus nigra*, *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*.

V keřovém patru je možno uplatnit: *Swida sanguinea*, *Cornus mas*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus catharticus*, *Rhamnus frangula*, *Crataegus laevigata*, *Prunus spinosa*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Lonicera xylosteum*, *Ribes alpinum*, *Rosa canina*.

Parkové plochy zeleně v severní části území v návaznosti na vodní tok jsou řešeny jako parkové rekreační – s cestní sítí a mobiliářem. Liniová výsadba tvoří izolační bariéru ve vztahu ke komunikacím a parkovištím, ve vlastních plochách zeleně jsou ponechány dostatečně velké travnaté rekreační plochy se skupinami dřevin nebo pohledovými solitérami. V blízkosti hřišť nesmějí být vysazeny dřeviny jedovaté, použití alergenních druhů by mělo být omezené. V druhové skladbě parkových ploch mohou být využity mimo již uvedených dřevin domácích též dřeviny introdukované: *Acer platanoides* v kultivarech, *Acer saccharinum*, *Aesculus hippocastanum*, *Aesculus x carnea*, *Corylus colurna*, *Fraxinus* – v kultivarech, *Magnolia*, *Picea pungens*, *Pinus nigra*, *Pinus strobus*, *Platanus acerifolia*, *Pseudotsuga menziesii*, *Quercus rubra*, *Sophora japonica*, *Sorbus intermedia*, *Taxus cuspidata*, *Taxus baccata* (domácí druh, nedoporučený zde v krajinných úpravách) a další.

13.4 Vyhodnocení důsledků na ZPF a PUPFL

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení dané lokality na zemědělský půdní fond bylo součástí územního plánu města a bylo provedeno ve smyslu vyhlášky MŽP č. 13/1993 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona č. 10/1993 Sb., § 3 a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů.

Řešení urbanistické studie vychází z územního plánu města, který dopracovává do podrobnosti zóny. Vyhodnocení záboru ZPF pro jednotlivé funkční plochy - viz přiložené tabulky.

Celkově bude zemědělské výrobě odňato **11,5545 ha** zemědělské půdy, vše **BPEJ 2.08.10 II. třídy ochrany**. Skutečný zábor bude menší, protože pro navržené rodinné domy v plochách bydlení postačí zábor ZPF v rozsahu max. 1/3 pozemku a zbylá část pozemku bude využita jako zahrady.

Tabulková část:

PŘÍLOHY:

- 1) Uliční řez 1 - 1'
- 2) Rozpracovaná varianta č. 1
- 3) Rozpracovaná varianta č. 2