

ÚZEMNÍ STUDIE

**„PAVLOV, OBYTNÝ KOMPLEX - PŘESTAVBA
AREÁLU JZD“**

TEXTOVÁ ČÁST

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

Příkop 8

602 00 Brno



Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE „PAVLOV, OBYTNÝ KOMPLEX - PŘESTAVBA AREÁLU JZD“		
Evidenční číslo:	218 – 001 – 841		
Pořizovatel:	Obec Pavlov, v zastoupení Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a ŽP, orgán územního plánování – Irena Prochásková		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		www.usbrno.cz
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Ivana Machek Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	dopravní infrastruktura:	Ing. Miloslava Škvarilová	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Kontakt:	tel.: 545 175 893 e-mail: machek@usbrno.cz		
Datum:	07 / 2019		

OBSAH DOKUMENTACE**GRAFICKÁ ČÁST**

1	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
2	NÁVRH VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	1 : 1 000
3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
4	VIZUALIZACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	

TEXTOVÁ ČÁST

1.	Zadání úkolu	4
2.	Vymezení řešeného území	4
3.	Širší vztahy, vazba na urbanistickou strukturu obce, vazba na platný územní plán	4
4.	Popis současného stavu	5
5.	Průběh pořizování	6
6.	Základní koncepce rozvoje, urbanistická koncepce	7
7.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury	9
8.	Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	13
9.	Odůvodnění přijatého řešení	20
10.	Inženýrskogeologické a základové poměry, stavební a zemní práce	21
11.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	21
12.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	23

1. Zadání úkolu

Zpracování **Územní studie „Pavlov, obytný komplex – přestavba areálu JZD“** (dále jen studie) v obci Pavlov, okrese Břeclav, bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pavlov 14. 12. 2018.

Objednatel studie je Obec Pavlov, která na základě smlouvy o dílo ze dne 23. 1. 2019 pověřila vypracováním studie firmu Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

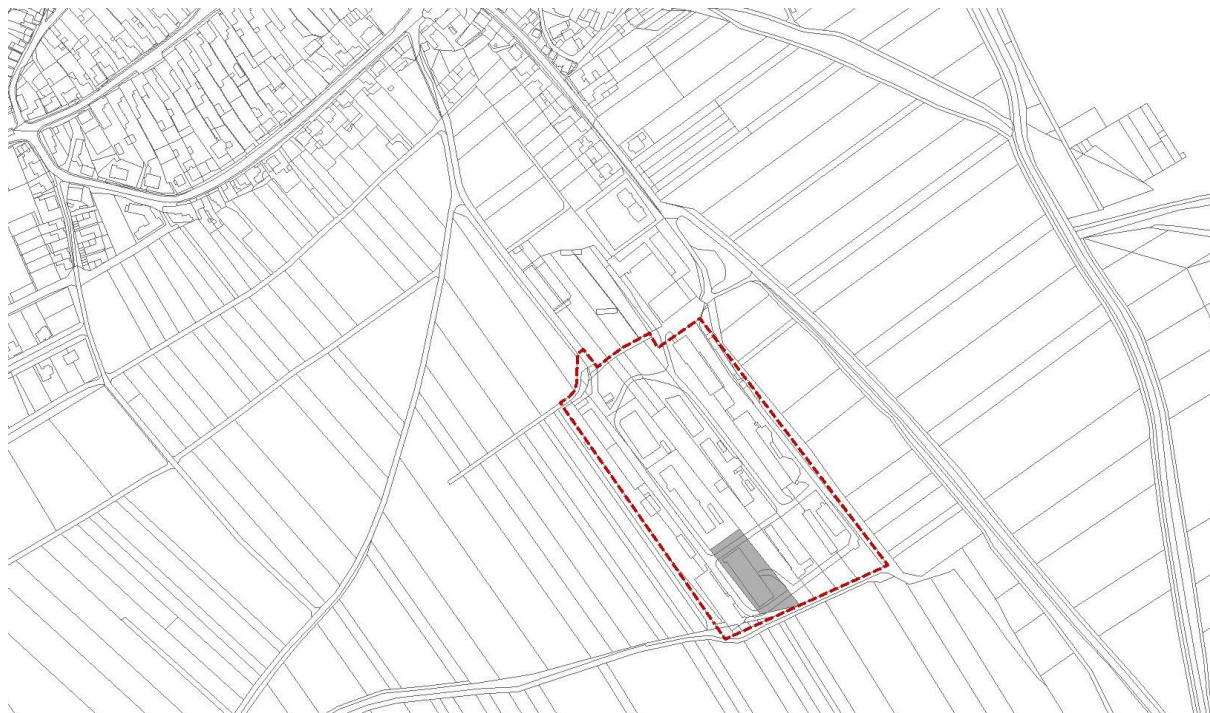
Cílem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality bývalého areálu JZD Pavlov, stanovení koncepce uspořádání, vymezení prostorových regulativů pro řešení obytného souboru v souladu s převažujícím funkčním využitím ploch bydlení, s doplňkovou funkcí občanského vybavení. Územní studie bude podkladem pro případnou změnu územního plánu.

2. Vymezení řešeného území

Řešené území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic.

Územní studie řeší lokalitu bývalého areálu JZD Pavlov (rozsah je zřejmý dle zákresu do katastrální mapy), přičemž je nutno respektovat plochy výroby jiného vlastníka (šedě vyznačeno).

Rozloha řešené lokality je přibližně 5,2 ha.



3. Širší vztahy, vazba na urbanistickou strukturu obce, vazba na platný územní plán

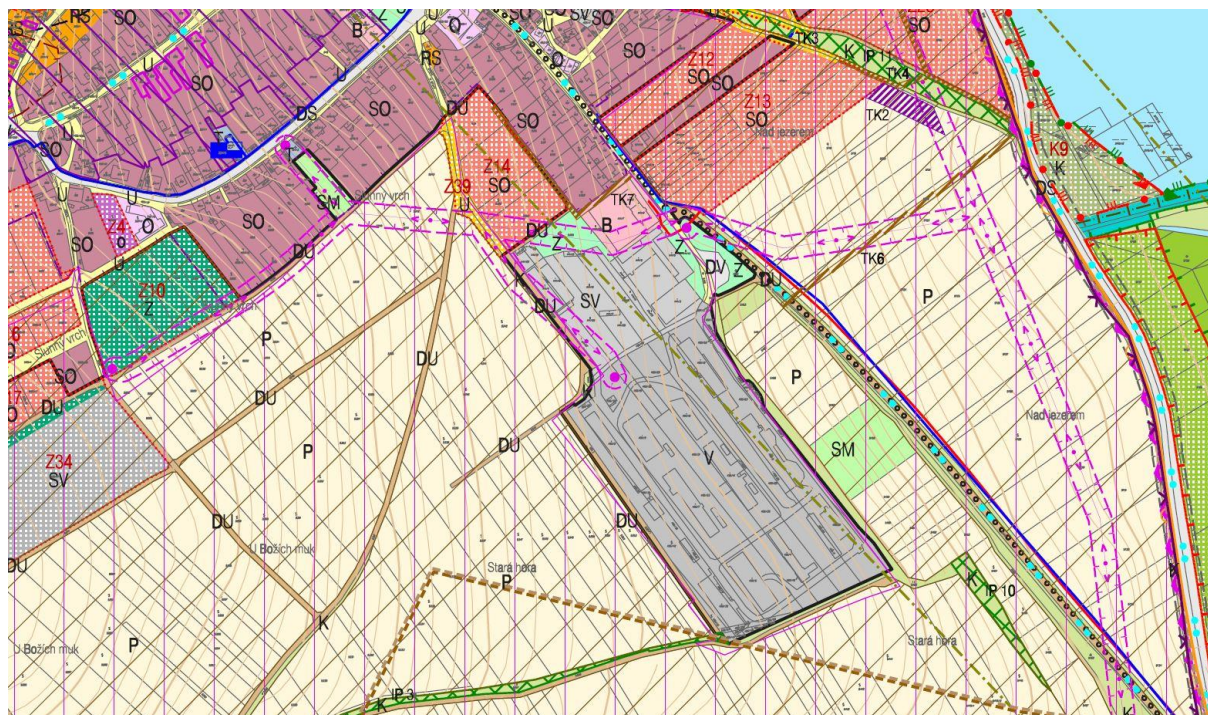
Samotná obec Pavlov i řešené území se nacházejí na severovýchodním svahu masivu Děvín, součástí Pavlovských vrchů, svažujícím se k Novomlýnské nádrži. Lokalita je exponovaná v dálkových pohledech ze stanovišť kolem Novomlýnské nádrže i z hradu Děvičky. Bývalý areál JZD Pavlov leží jihovýchodně od stávající souvislé zástavby obce a je od ní relativně izolován. Mezi poslední obytnou zástavbou obce a řešeným areálem leží areál vinařství.

Pavlov ve své krajinné poloze a ve své urbanistické koncepci, byť postupně deformované, je reprezentativně zachovalou vesnicí v CHKO Pálava. Jádrem obce je vesnickou památkovou rezervací s množstvím zachovaných nemovitých kulturních památek. Charakteristická je trojúhelníková velmi protáhlá náves s centrálně umístěným kostelem a s historickou radnicí a s domy se střídající se štitovou a okapovou orientací. Typické jsou nadsklepní vinařské domy s historickým jádrem. Problematická je v některých případech implantace ploch pro přechodné bydlení do stávající struktury obce. Řešené území leží ve IV. zóně CHKO Pálava. Studie se na rozvojových plochách pokouší vytvořit zástavbu odpovídající kvalitě obce.



Vyhodnocení krajinného rázu CHKO Pálava z roku 2003, zpracované Společností pro životní prostředí, spol. s r. o., zdůrazňuje, že sídla v úpatí Pavlovských vrchů a jejich hmotové členění se zásadně uplatňují v dálkových panoramatech Pálavy. I běžné prohřešky proti hmotovým tvarům sídla (sklonitost a členitost střech, velikost objektů apod.) se zásadní měrou podílí na celkovém obrazu v dálkových pohledech. Územní studie i z tohoto důvodu do značné míry respektuje a vychází z návrhu regulativů pro CHKO Pálava.

Dle platného územního plánu obce je řešené území stabilizovanou plochou výroby a skladování. Územní studie bude podkladem pro případnou změnu územního plánu.



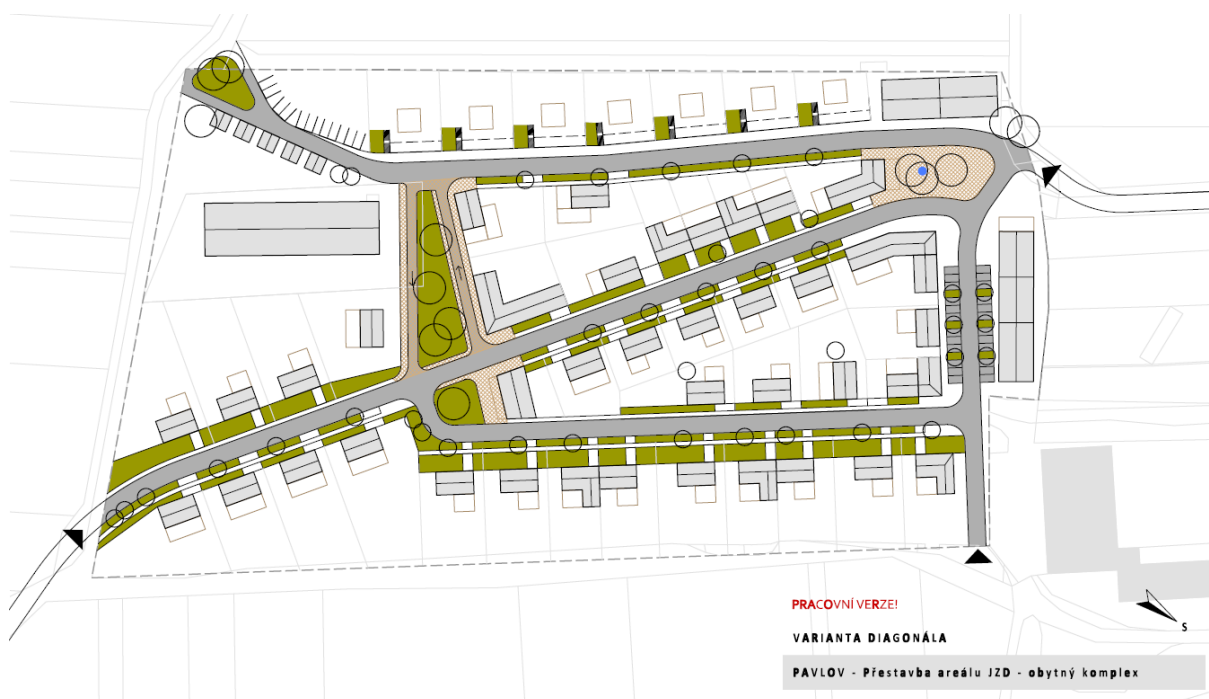
4. Popis současného stavu

Bývalý areál JZD Pavlov je v současné době převážně nevyužívaným chátrajícím brownfieldem. Využívána je pouze část areálu pro provoz sběrného dvora obce a část areálu patřící jinému vlastníkov, kterou studie respektuje. Jedná se o území atraktivní pro výstavbu bydlení s ohledem na klidovou polohu mimo dosahu negativních vlivů dopravy nebo výroby s výhledy do okolní krajiny. Lokalita je dopravně napojena ze severozápadu od obce komunikací Klentnickou a komunikací Družstevní, která zároveň pokračuje jako místní komunikace vedoucí na Milovice. Okolní půda je zemědělsky využívána zejména pro vinohrady.

5. Průběh pořizování

V průběhu zpracování územní studie proběhly dvě pracovní setkání v přítomnosti zástupců projektanta, obce, pořizovatele a investora v termínech 23.1. 2019 a 11.2.2019, pro ujasnění záměrů a požadavek všech zainteresovaných subjektů. V termínu 28.3.2019 byly projektantem zástupcovi investora prezentovány dvě varianty řešení, které byly v následující den 29.3.2019 prezentovány také zástupcům obce i zástupcům pořizovatele, přičemž zástupci obce vybrali variantu, která byla dopracována do finální podoby.

Varianty poskytnuté na výběr zastupitelům obce jsou zobrazeny níže:



6. Základní koncepce rozvoje, urbanistická koncepce

Územní studie definuje **koncepci rozvoje** řešené lokality:

- vytvoření zástavby reagující na „genetiku“ a genia loci lokality - urbanistické a architektonické řešení má být soudobé a moderní, pro 21. století, ovšem zároveň vnímavé a ohleduplné vůči jedinečnému kontextu řešeného území, jeho vazby na reprezentativně zachovalou obec Pavlov, CHKO Pálava a respektující pohledově exponovanou polohu řešeného území
- respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- respektování závazných regulativů
- nalezení rovnováhy mezi potřebami obce a občanů a mezi ekonomickými zájmy investora
- likvidace problémové lokality chátrajícího zemědělského brownfieldu narušujícího krajinný ráz a souvisejících hrozeb
- vytvoření nové kvalitní a atraktivní funkce území převážně pro rodinné bydlení v různých standardech s odpovídající občanskou vybaveností a veřejnými prostranstvími, s možností částečného doplnění bytového bydlení a přechodného bydlení
- využití polohy ve svahu s výhledy do okolní krajiny, ovšem ne na úkor kvality řešení veřejných prostranství a kvality urbanistického a architektonického řešení
- řešení veřejných prostranství (zpevněných i parkově upravených) pro pohyb pěších a pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru, v několika kategoriích od veřejných přes polosoukromé a jejich vzájemné propojení
- řešení organizace dopravy a dopravu v klidu, vymezení uličních prostorů pro dopravní obsluhu území, pro pěší, cyklisty, parkování a odstavování vozidel, situování uliční zeleně a retenci srážkových vod
- řešení pěšího propojení lokality s okolní krajinou
- vytvoření nové obytné zástavby fungující jako organická součást vesnice a jejího života

Územní studie definuje **urbanistickou koncepci** řešeného území:

- hlavním kompozičním prvkem řešeného území je diagonálně vedená páteřní osa, je tvarována jako rostlé prodloužení stávající ulice Klentnické vycházející od jádra obce, zároveň při pohybu ve směru do obce je tato osa zakončena pohledem na hrad Děvičky
- páteřní osa je doplněna dalšími dvěma komunikacemi uloženými přibližně po vrstevnici, jelikož jde o ekonomické i provozně výhodné řešení
- tři víceméně horizontální komunikace jsou doplněny komunikacemi a veřejnými prostranstvími uloženými ve směru po spádnicí, poskytující na jejich konci výhled na vodní hladinu Novomlýnské nádrže
- hlavní veřejná prostranství se nacházejí v místech křížení komunikací vedených po vrstevnici a komunikací vedených po spádnicí
- veřejné prostranství na severozápadě lokality, blíže k obci má městštější charakter, je dlážděné, ovšem doplněné vzrostlou zelení a vodním prvkem pro příznivé mikroklima, je obklopeno občanskou vybaveností, nabízí se umístění kavárny s přesahem do veřejného prostoru
- veřejné prostranství ve středu jihovýchodní poloviny území má venkovštější charakter, má podobu trojúhelníkové návsi s ozeleněným středem se vzrostlou zelení a případně s dětským hřištěm, v menší míře může být také obklopeno občanskou vybaveností
- jižní konec zástavby je navržen jako přechod do krajiny formou rozdrobené zástavby vinařských sklípků, které navazují jak na vinařskou tradici obce, tak na urbanisticko-architektonický zvyk umísťování sklípků na okraji zástavby, mezi sklípky také vzniká drobné veřejné prostranství
- občanská vybavenost je situována zejména na severozápadní hranici řešeného území v okolí vymezeného „náměstíčka“ a komunikace vedoucí po spádnicí pro dobrou dostupnost i pro stávající obyvatele obce

- část občanské vybavenosti může být situována v okolí vymezené „návsí“ ve středu jihovýchodní poloviny území
- kolem hlavních veřejných prostranství (náměstíčko, náves, páteřní osa) je vhodné situovat i případné bytové a přechodné bydlení (hotel, penzion)
- hlavní páteřní komunikace je obestavěna oboustranně s vyšší hustotou, pro jasné vymezení veřejného prostoru, na křižkách jsou navrženy akcenty v podobě nároží
- komunikace vedoucí po vrstevnici na horním a dolním okraji řešeného území (bráno terénně) jsou vymezeny pro rodinné bydlení ve vyšším standardu, vily na horním okraji jsou navrhovány jako zahloubené do terénu s plochou extenzivní zelenou střechou navazující na rostlý terén a átrium pro zabezpečení oslunění obytných místností, vily na dolním okraji v nejvyšší možné míře profitují z výhledu na hladinu Novomlýnské nádrže
- zeleň ve veřejných prostranstvích je přítomna i ve formě zelených vsakovacích pásů se stromořadími podél většiny komunikací a také v podobě soukromých předzahrádek, které přispívají k měkkému rozhraní soukromého a veřejného prostoru a k venkovskému rázu řešení
- řešení dle zadání respektuje stávající výrobní halu na jižním konci území, na konci její životnosti může být struktura doplněna dalšími parcelami pro rodinné bydlení

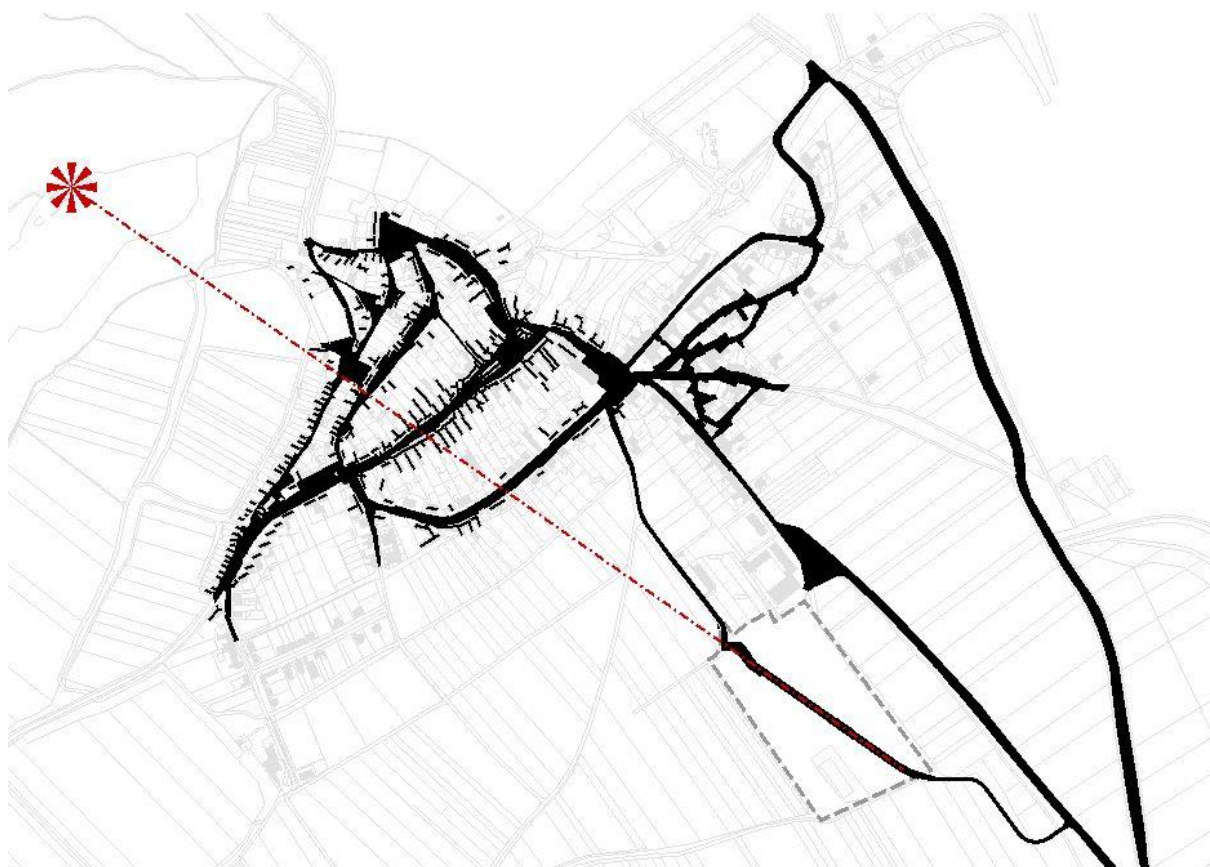
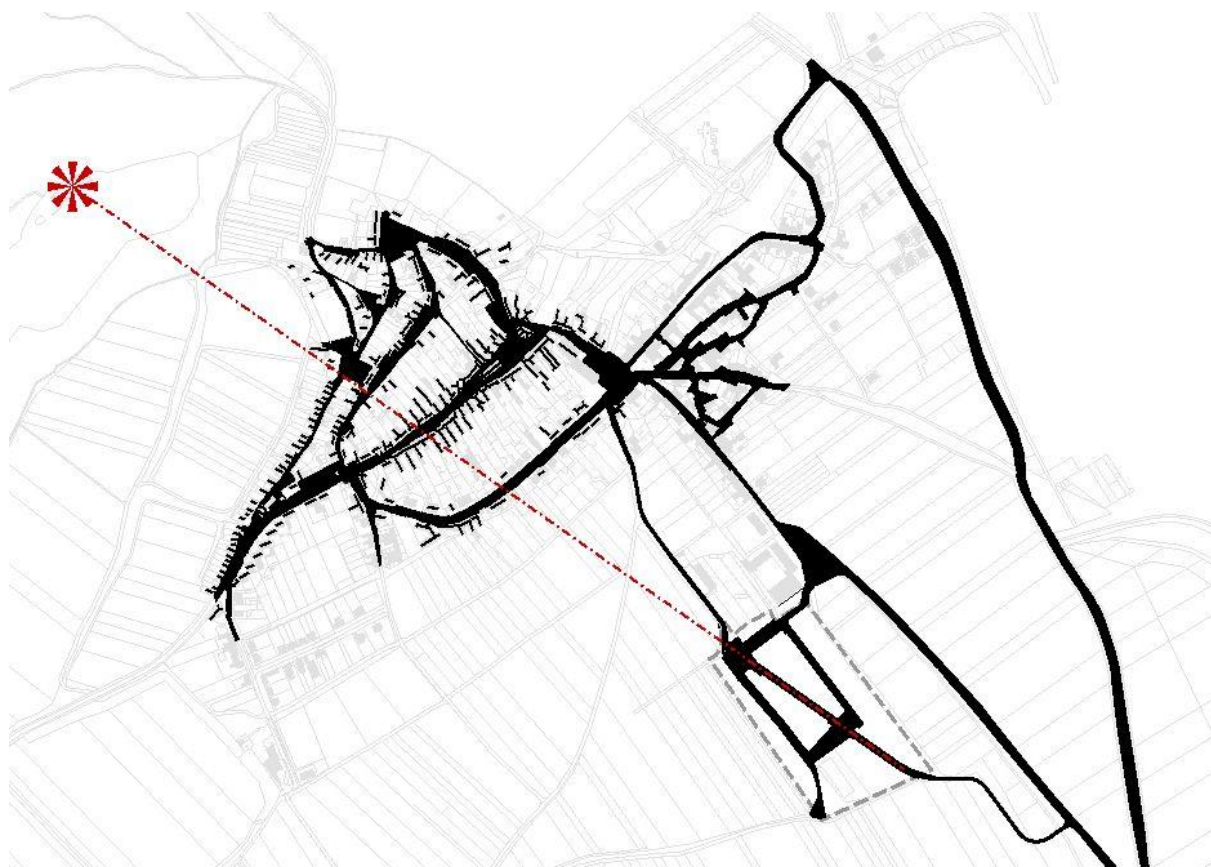
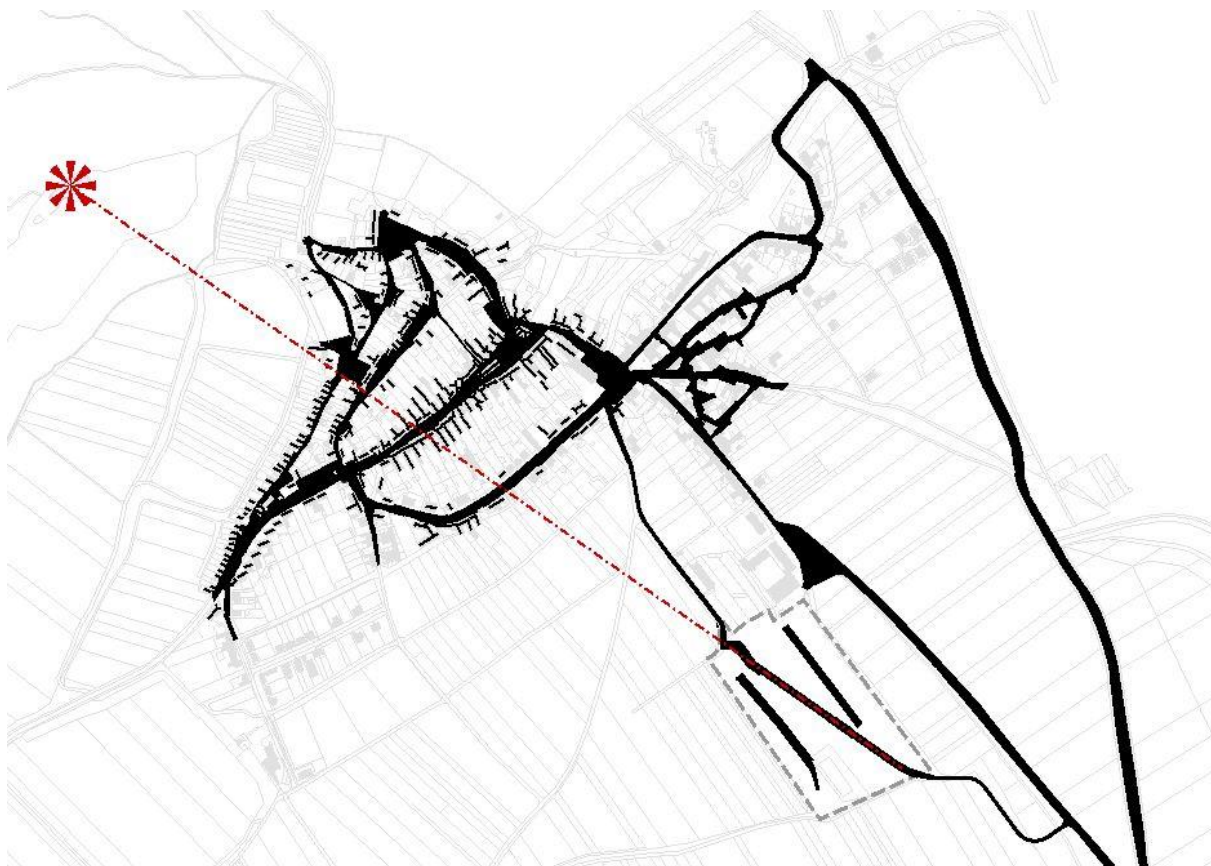


schéma hlavního kompozičního prvku - diagonálně vedená páteřní osa s pohledem na hrad Děvičky



schémata nově vzniklých veřejných prostranství v řešeném území

7. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury

Pozemky jsou v územní studii členěny na pozemky smíšené obytné venkovské, pozemky pro bydlení v rodinných domech, pozemky pro vinné sklepy malovýrobní a pozemky veřejných prostranství. Územní studie dále určuje podmínky využití (regulativy) pro jednotlivé typy pozemků.

pozemky smíšené obytné venkovské (SO)

Jsou navrženy pozemky smíšené obytné venkovské:

P4, P5, P6, P7

Pro tyto pozemky platí následující podmínky využití:

Hlavní využití
Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
Přípustné využití
• pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, péči o rodinu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva • pozemky staveb a zařízení pro služby a nerušící drobné a řemeslné výroby • pozemky staveb pro bydlení v bytových domech • pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,...) • pozemky související dopravní a technické infrastruktury • pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Podmíněně přípustné využití
• pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní zařízení do velikosti 200 m² prodejní plochy, fitness, wellness, ubytování a stravování, stavby a zařízení turistické infrastruktury v případě, že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (70% parkovacích míst pro zákazníky bude řešeno na vlastním pozemku), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
Nepřípustné využití
• pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím • pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Intenzita využití pozemku (včetně zpevněných ploch)
• pro běžné rodinné domy max. 40 % • pro řadové rodinné domy max. 60 % • pro nárožní domy v odůvodněných případech a stísněných podmínkách max. 75%

pozemky pro bydlení v rodinných domech (B)

Jsou navrženy pozemky pro bydlení v rodinných domech:

P1, P2, P3

Pro tyto pozemky platí následující podmínky využití:

Hlavní využití
Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
Přípustné využití
• pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,...) • pozemky související dopravní a technické infrastruktury • pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Podmíněně přípustné využití
-

Nepřípustné využití • pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním přípustným nebo podmíněně přípustným využitím • pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Intenzita využití pozemku (včetně zpevněných ploch) • max. 35% • pro plochu P1 až 75% ovšem jedná se specificky o plochy podzemní stavby zahloubené v terénu

pozemky pro vinné sklepy malovýrobní (RS)

Jsou navrženy pozemky pro vinné sklepy malovýrobní:

P8, P9

Pro tyto pozemky platí následující podmínky využití:

Hlavní využití Pozemky pro vinné sklepy malovýrobní.
Přípustné využití • pozemky související dopravní a technické infrastruktury • pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
Podmíněně přípustné využití • pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení malého a středního pro obchodní prodej produktů vinného sklepu, ubytování a stravování, stavby a zařízení turistické infrastruktury v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a že svým technickým zařízením a provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity
Nepřípustné využití • rodinné domy, garáže, hospodářské stavby, přístřešky, altány, bazény,... • pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím • pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Intenzita využití pozemku (včetně zpevněných ploch) • max. 35%

pozemky veřejných prostranství (U)

Jsou navrženy pozemky veřejných prostranství:

P10

Pro tyto pozemky platí následující podmínky využití:

Hlavní využití Pozemky veřejných prostranství.
Přípustné využití • náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších • pěší stezky, cyklostezky, naučné stezky, odpočinkové plochy • pozemky veřejně přístupné zeleně s parkovou úpravou • pozemky další sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura • pozemky související dopravní a technické infrastruktury • pozemky pro vsak a retenci srážek • zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery

Podmíněně přípustné využití - sezónní zahrádky za podmínky, že navazují na stávající stavby a zařízení pro stravování a nedojde k narušení hlavního využití - stavby, zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému a atraktivnímu pohybu i pobytu osob ve veřejném prostoru (např. altány, pergoly, vodní prvky a plochy, veřejná WC, tržiště, občerstvení s venkovním posezením apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru
Nepřípustné využití - pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Přehled navrženého využití pozemků

identifikace pozemků	využití pozemků	m2	počet bytů v RD	počet bytů v BD	výměra OV m2	počet obyvatel (2,5 obyvatele / 1 byt)	hustota obyvatel / ha
P1, P2, P3	pozemky pro bydlení v rodinných domech	22900	24	0	0	60	26
P4, P5, P6, P7	pozemky smíšené obytné venkovské	12698	18	32	1500	125	98
P8, P9	pozemky pro vinné sklepy malovýrobní	2155	0	0	max. 10 sklípků	X	x
P 10	pozemky veřejných prostranství	14124	0	0	0	X	x
celkem		51877	42	32	X	185	prům. 36

Výměry navržených pozemků pro RD

Plošné výměry pozemků pro rodinné domy nejsou záměrně navrženy stejné. Cílem je nabídnout pestrou nabídku stavebních pozemků a uspokojit tak různorodé požadavky budoucích obyvatel.

ozn.	výměry [m ²]	ozn.	výměry [m ²]	ozn.	výměry [m ²]
01	708	15	833	29	604
02	677	16	446	30	581
03	645	17	402	31	691
04	592	18	358	32	532
05	558	19	314	33	413
06	500	20	1003	34	802
07	443	21	788	35	789
08	636	22	940	36	657
09	527	23	1250	37	648
10	1251	24	508	38	771
11	1100	25	399	39	665
12	949	26	399	40	656
13	1003	27	399	41	805
14	797	28	399	42	840
				celkem	28278
				průměr	673 m ²

8. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

ÚS stanovuje podmínky prostorového uspořádání, blíže specifikuje **přípustné** a **nepřípustné** řešení.

parcelace**přípustné**

- + všechny parcely přímo sousedí s veřejnými prostranstvími navrženými v *Hlavním výkrese* grafické části.
- + všechny parcely jsou vymezeny podle *Hlavního výkresu* grafické části.

nepřípustné

- × parcely vzniklé mimo veřejná prostranství navržená v *Hlavním výkrese* grafické části

maximální zastavěná plocha stavby RD**přípustné**

- + maximální přípustná zastavěná plocha samotné stavby rodinného domu (bez zpevněných ploch) je 150 m²

nepřípustné

- × vyšší výměra

půdorysný tvar hlavní stavby**přípustné**

- + obdélník
- + pravoúhlý tvar „L“ (je složen ze dvou obdélníků, z nichž ten, který je umístěný dle pravidel pro půdorysy obdélníkového tvaru, je dominantní (delší, širší, vyšší) a druhý je k němu doplňkový)
- + nepravoúhlý tvar „L“ je přípustný pro řešení nároží (je složen ze dvou obdélníků, z nichž ten, který je umístěný dle pravidel pro půdorysy obdélníkového tvaru, je dominantní (delší, širší, vyšší) a druhý je k němu doplňkový nebo jsou rovnocenné)

nepřípustné

- × čtverec, obdélník blízky čtverci
- × nepravidelné čtyřúhelníky (lichoběžník apod.)
- × trojúhelník, pětiúhelník, šestiúhelník a další x-úhelníky pravidelné i nepravidelné
- × kruh, elipsa, ovál
- × půdorys s přidáním či vybranými prvky (arkýře, věžičky apod.)
- × kříž, hvězdice
- × nepravidelné tvary a kombinace předchozích možností

umístění hlavní stavby (RD) na pozemku

- je stanovena **stavební čára**, kterou musí nová zástavba dodržet
- je stanovena **stavební hranice** v zadní části pozemků, za kterou nemůže být umísťována hlavní stavba ani doplňkové stavby ke stavbě hlavní, vymezuje nezastavitelné části vnitrobloků a zahrad

nároží

- na vyznačených místech je žádoucí řešení nároží

orientace hlavní stavby vůči ulici**přípustné**

- + delší strana stavby je přibližně rovnoběžná s uliční čarou (okapová orientace)

nepřípustné

- × delší strana stavby je přibližně kolmá k uliční čáře (štítová orientace)
- × stavba leží šikmo k uliční čáře



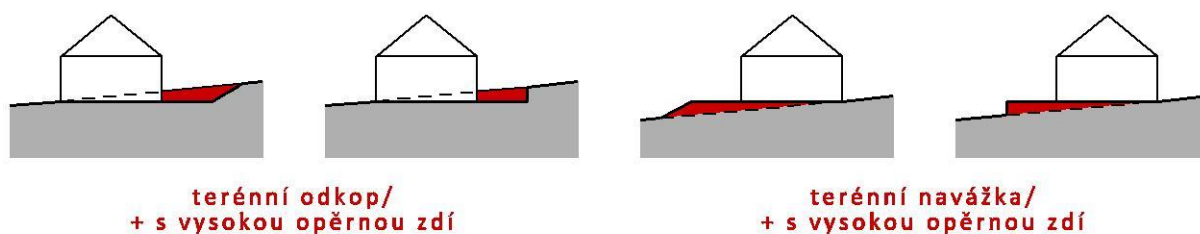
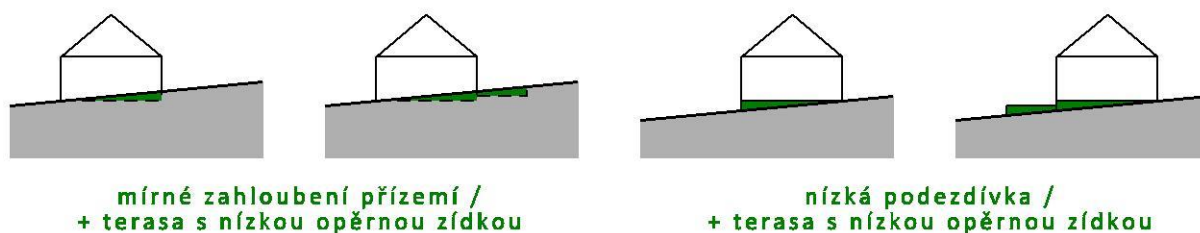
osazení stavby do terénu, modelace terénu

přípustné

- + stavby respektují terénní konfiguraci
- + úroveň podlahy 1. NP ($\pm 0,000$) na straně přiléhající k veřejnému prostranství je přibližně v úrovni tohoto veřejného prostranství
- + umístění hlavního vstupu z veřejného prostranství by mělo navazovat na úroveň předprostoru domu nebo veřejné komunikace, pokud je nutné použít vstupního schodiště, je možné je řešit i vně kryté části stavby, ale tak, aby bylo uloženo na terénu

nepřípustné

- × výrazné terénní úpravy (odkopy, navážky a opěrné zídky jsou přípustné max. do výšky 0,8m)
- × úroveň podlahy 1. NP ($\pm 0,000$) na straně přiléhající k veřejnému prostranství je umístěna výrazně pod (max. - 0,4m) nebo nad (max. +0,8m) úrovní tohoto veřejného prostranství
- × vytváření terénních teras mimo zastavitelné části pozemků



podlažnost hlavní stavby**přípustná**

- + jedno standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné) pro domy v plochách P2, P3, P4, P5
- + dvě standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné) pro nárožní domy v plochách P4, P5 v kompozičně odůvodnitelných případech
- + dvě standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné) nebo s plochou střechou pro občanskou vybavenost v ploše P6
- + dvě standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné) nebo s plochou střechou nebo tři standardní nadzemní podlaží s plochou střechou pro občanskou vybavenost v ploše P7
- + jedno standardní podlaží zapuštěné do terénu s plochou extenzivní zelenou střechou navazující na rostlý terén pro domy v ploše P1 (v podstatě podzemní podlaží ovšem s úrovní podlahy ($\pm 0,000$) přibližně v úrovni přiléhajícího veřejného prostranství), na základě prověření architektonickou studií lze navrhnout max. 2 standardní nadzemní podlaží (možnost i ustupujícího) s podmínkou, že bude navazovat na rostlý terén

nepřípustná

- × jiná, vyšší

tvár a sklon (příčný profil) střechy**přípustné**

- + sedlová střecha se sklonem 35 – 45°, s nízkou nadezdívkou (max. 1,2 m) pro domy v plochách P2, P3, P4, P5, P6, P7
- + plochá extenzivní zelená střecha pro domy v plochách P1, P6, P7

nepřípustné

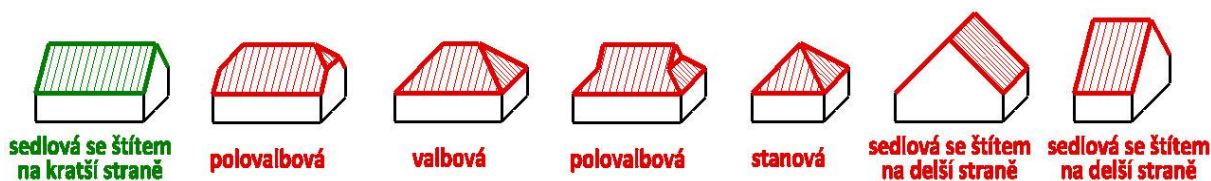
- × plochá
- × sedlová se sklonem nad 45° (= strmá)
- × sedlová se sklonem do 35°
- × sedlová s vysokou nadezdívkou (nad 1,2 m)
- × sedlová sahající až po rostlý nebo upravený terén
- × pultová
- × nesouměrná sedlová
- × mansardová
- × falešná mansardová
- × věžová
- × zubová
- × pilová
- × válcová

**typ střechy u štítu****přípustné**

- + sedlová se štítem na kratší straně

nepřípustné

- × polovalbová
- × valbová
- × sedlová se štítem na delší straně
- × stanová

**výška římsy atypických rodinných domů v ploše P1****přípustné**

- + upřesněno architektonickou studií

pozn.: římsa - styk roviny obvodové stěny domu a hlavní roviny střechy

výška římsy - vzdálenost od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy

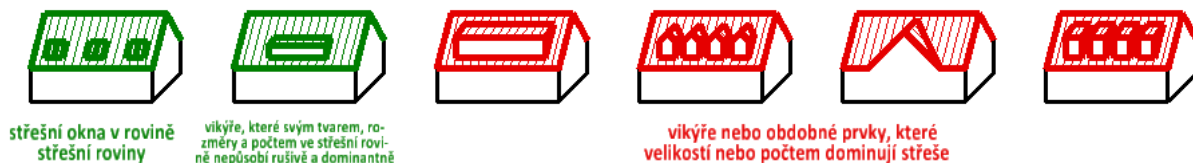
osvětlení podkroví, vikýře**přípustné**

- + osvětlení ze štítu
- + střešní okna (v rovině střešní roviny)
- + vikýře, které svým tvarem, rozměry a počtem ve střešní rovině nepůsobí rušivě a dominantně (např. jeden pásový pultový vikýř materiálově a rozměrově odpovídající velikosti střechy)
- + osvětlení podkroví ze strany přiléhající k veřejnému prostranství přednostně řešit střešními okny (v rovině střešní roviny)

nepřípustné

- × vikýře nebo obdobné prvky, které velikostí nebo počtem dominují střeše a potlačují vnímání siluety střešní roviny

- × střešní lodžie a balkony
- × plochy čel vikýřů tvoří více jak 1/3 plochy fasády (stejně strany, včetně oken) předchozího patra



přesah střechy

přípustný

- + minimální přesah (u štítu max. 0,25 m, u okapu max. 0,5 m)

možný

- + větší přesah u okapu na straně vstupu do domu (zakrytí zápraží)

nepřípustný

- × velký přesah

barva a materiál střešní krytiny

přípustné

- + cihlově červená barva v matné povrchové úpravě
- + extenzivní zelená střecha pro domy v plochách P1, P6, P7

nepřípustné

- × hnědá, vínová, fialová, modrá, zelená či jiné netradiční barvy
- × s povrchovou glazurou či jinou lesklou úpravou
- × asfaltová šindel

balkony a lodžie

přípustné

- + bez balkonů a lodžií
- + přípustné jsou lodžie na straně mimo veřejná prostranství pro objekty občanské vybavenosti v plochách P6, P7

nepřípustné

- × balkony a lodžie
- × lodžie na straně k veřejným prostranstvím pro objekty občanské vybavenosti v plochách P6, P7

pozn.: balkon – předstupuje před obvodovou zeď, je vysunut mimo půdorys domu

lodžie – nevystupuje před obvodovou zeď, je zasazena uvnitř půdorysu domu

povrchová úprava fasád

přípustná

- + hladká omítka
- + bílá, světlé přírodní odstíny, béžová, písková, světlé odstíny šedé

nepřípustná

- × srubové a roubené stěny
- × hrázděné zdivo
- × plechové, keramické, vláknocementové, dřevěné obklady
- × kombinace více než dvou barev
- × výrazné barvy a syté odstíny (fialová, růžová, oranžová, fosforově žlutá a zelená...)

vedlejší stavby na pozemcích rodinných domů

- garáže řešit v rámci hlavního objemu stavby
- pro další doplňkové stavby na pozemku přiměřeně užívat pravidla prostorového uspořádání stanovená pro hlavní stavby
- maximálně jedno standardní nadzemní podlaží
- doporučená je plochá extenzivní zelená střecha
- možná je i sedlová nebo pultová šikmá střecha se sklonem 30°

předzahrádky

přípustné

- + předzahrádky jsou bez oplocení
- + maximálně 50% plochy předzahrádky je využito pro parkování motorových vozidel

nepřípustné

- × oplocené předzahrádky
- × více než 50% plochy předzahrádky je využito pro parkování motorových vozidel

oplocení zahrad (ve směru do veřejných prostranství nebo do volné krajiny)

přípustné

- + maximální výška 1,8 m
- + drátěné
- + dřevěné
- + bez podezdívky nebo s podezdívkou do max. výšky 0,2 m
- + cihlové nebo kamenné zdi
- + pokud zděné omítnuté tak podle podmínek pro povrchovou úpravu fasád
- + živý plot z původních listnatých druhů

nepřípustné

- × plastové
- × s podezdívkou vyšší než 0,2 m
- × z betonových panelů nebo tvárnic
- × živý plot z tují, smrků nebo jiných jehličnanů

stromy v plochách veřejných prostranství**přípustné**

- + místně původní listnaté stromy a keře, včetně velkokorunných a ovocných stromů

nepřípustné

- × jehličnaté a jiné nepůvodní stromy, zejména tuje a smrky

umístění rozvodných, pojistkových a měrných skříní**přípustné**

- + zabudované do stavby nebo do oplocení

nepřípustné

- × volně stojící ve veřejném prostranství

vinné sklípky

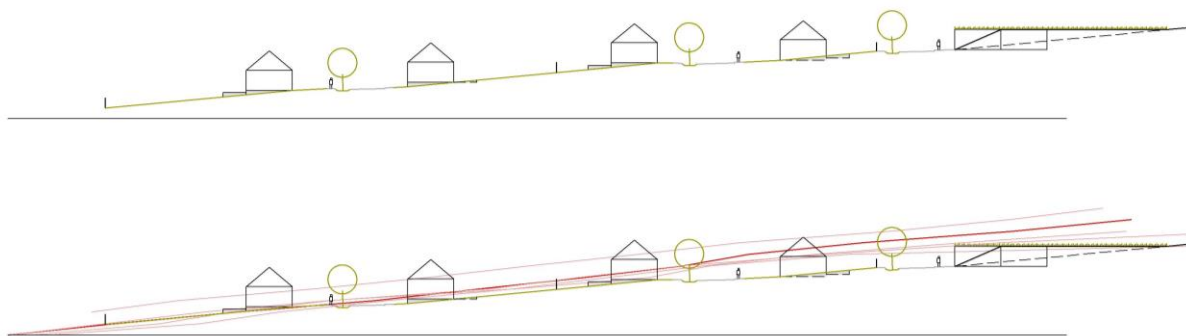
Přípustné je variantní řešení vinných sklípky ukončující zástavbu při dodržení intenzity využití pozemku a při dodržení zodpovídajících podmínek prostorového uspořádání. Pro vinné sklípky platí kromě výše uvedených i následující podmínky:

- přípustné jsou zemní vinné sklepy zahloubené do terénu s extenzivní zelenou střechou
- přípustná je objemově přiměřená nástavba obytné funkce
(max. 1NP se sedlovou střechou a štítovou orientací)
- výměra nadzemní části stavby max. 50m²
- výměra podzemní části stavby max. 150m²
- nepřípustné je spojování sklípků

9. Odůvodnění přijatého řešení**Odůvodnění koncepce rozvoje a urbanistické koncepce**

Sídla v úpatí Pavlovských vrchů a jejich hmotové členění se zásadně uplatňují v dálkových panoramatech Pálavy. I běžné prohřešky proti charakteristickým rysům původních sídel (trasování komunikací, pravoúhlé rastry, měřítko, velikost objektů, střešní krajina apod.) se zásadní měrou podílí na celkovém obrazu vrchů. Také řešená lokalita je exponovaná v dálkových pohledech ze stanovisek kolem Novomlýnské nádrže i z hradu Děvičky. Cílem proto bylo vytvoření zástavby reagující na „genetiku“ a genia loci lokality. Urbanistické a architektonické řešení má být soudobé a moderní, pro 21. století, ovšem zároveň vnímavé a ohleduplné vůči jedinečnému kontextu řešeného území, jeho vazby na reprezentativně zachovalou obec Pavlov, CHKO Pálava a respektující pohledově exponovanou polohu řešeného území. Územní studie i z tohoto důvodu do značné míry respektuje a vychází z návrhu regulativů pro CHKO Pálava, co se týče objemové, tvaroslovné i materiálové regulace staveb a v mnoha případech ji i zpřísňuje. Jediným řešením, které se tomuto pojetí vymyká je návrh domů podél komunikace na horním okraji řešeného území (bráno terénně), které jsou navrhovány jako zahloubené do terénu s plochou extenzivní zelenou střechou navazující na rostlý terén a átriem pro

zabezpečení oslunění obytných místností. Tento návrh vychází ze snahy využít řešené území a navrženou infrastrukturu do maximální možné úrovně, z důvodů ekologických (zábor ZPF) i ekonomických (zájmy investora) a navrhnout žádané nové moderní formy bydlení osazené v domyšleném kontextu, který by v jiných situacích nemusel být možný. Zmíněné domy by samozřejmě měly být řešeny jednotným projektem, architektonickým i materiálovým řešením s extenzivními zelenými střechami, aby byla respektována zvyklost orientovat nezastavěnou část pozemku (zahradu apod., v této situaci zeleň střechy) na vnější okraj sídla do volné krajiny. Toto řešení také umožňuje lépe se vypořádat se sklonem terénu v řešené lokalitě (pro osazení komunikací a veřejných prostranství s přijatelnými sklony), jak dokládají řezy přiložené níže. Z pohledu projektanta nelze návrh domů s plochou extenzivní zelenou střechou navazující na rostlý terén vnímat jako precedens pro CHKO, jelikož se jedná o designově jednotné a regulované umístění v rámci celistvého urbanistického řešení, které by se mohlo obtížně opakovat. Podmínkou by byla architektonická studie na tyto atypické domy a odsouhlasení Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky, RP Jižní Morava.



Odůvodnění podmínek pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny na základě navrhovaného využití území a celkové koncepce řešení ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006Sb.).

Z důvodu ochrany krajinného rázu je pro řešené plochy stanovena maximální intenzita využití pozemku.

Odůvodnění podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Podmínky vychází z charakteru tradiční zástavby dochované v Pavlově a snahy na tento charakter navázat a nepokračovat tak v současném trendu výstavby s nevhodnými globalizačními novotvory bez jednotících prostorových pravidel a bez vazby k obci a regionu. Z důvodu ochrany krajinného rázu je pro řešené plochy stanovena maximální výška zástavby a sada dalších regulativů.

10. Inženýrskogeologické a základové poměry, stavební a zemní práce

- základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem
- budování suterénů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle geologického posudku vhodné
- při provádění veškerých stavebních a zemních prací je nutno respektovat stávající stavební stav okolní zástavby

11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Stávající dopravní infrastruktura

Řešená lokalita je situována jihovýchodně od zastavěného historického území obce Pavlov. Dopravní obsluha pro obytnou výstavbu v lokalitě bývalého zemědělského družstva navazuje na stávající dopravní napojení této lokality. Místní komunikace v ulicích Družstevní a Klentnická přecházejí mimo zástavbu v současnosti do

kategorie komunikací účelových.

Ulice Klentnická končí na ploše areálu bývalého družstva. Ulice Družstevní končí rovněž v areálu bývalého družstva na ploše parkoviště, z něj je pak vedena krátká spojka na zpevněnou účelovou komunikaci, která je pokračováním ulice Družstevní. Ta je zaústěna do silnice III/42117 Lednice – Milovice – Dolní Věstonice. Tato křižovatka je zatím dopravní závadou, křižovatka je vedena pod ostrým úhlem a je směrově rozdělená. Toto řešení křižovatky je dáno složitým svažitým terénem.

V ulici Klentnické není veden chodník pro pěší, vozovka místní komunikace je vybudována jako zpevněná s asfaltovým povrchem v celkové šířce cca 8 m. Jedná se o komunikaci obslužnou s obousměrným provozem, směrově nerozdělenou ve funkční skupině C typu MO2 8/6/30.

V ulici Družstevní je jednostranně vybudován chodník podél průběžné zástavby, vozovka místní komunikace je vybudována jako zpevněná asfaltová, o celkové šířce včetně chodníku 10 m. Je to komunikace obslužná s obousměrným provozem, směrově nerozdělená ve funkční skupině C, typu MO2 10/7/30.

Ulicí Družstevní je vedena cyklotrasa s názvem Mikulovská, která je vedena pod číslem 5043, která pokračuje po silnici III/42117 směrem do Klentnice.

Navržená dopravní infrastruktura

Řešená lokalita je dopravně napojena a obsluhována z obou stávajících místních komunikací, na něž je ze severu navázán navržený dopravní systém. Lokalita má tvar obdélníku a z tohoto tvaru je odvozen i způsob dopravní obsluhy. Navržené místní komunikace jsou vedeny směrem sever – jih podél delší strany a propojeny jsou spojkami východ – západ podél kratších stran obdélníka. Z důvodu optimálního využití plochy je pak vedena komunikace úhlopříčně od ulice Klentnické.

Komunikace vedené podél jižní kratší strany zastavované plochy jsou navrženy jako dvě jednosměrné, mezi nimiž bude plocha zeleně.

Navrhujeme pokračovat obslužnými komunikacemi ve stávajících funkčních skupinách C, s obousměrným provozem směrově nerozdělené, typu **MO2 14/11,5/30**. Jednosměrné komunikace na jižním okraji navrhujeme v typu **MO1 6/4/30**. Lokalitu navrhujeme řešit jako „Zóna tempo 30“.

Mimo dopravního napojení na centrum obce ulicemi Klentnická a Družstevní navrhujeme propojení lokality prostřednictvím stávající účelové komunikace na silnici III/42117. Tím je umožněno zaokružování dopravy na křižovatku s ulicí 23. dubna a dále v obci na ulice Družstevní a Klentnickou.

Rovněž je možné realizovat místní komunikace ve funkční podskupině D1 se smíšeným obousměrným provozem motorových vozidel, pěších a cyklistů s převahou pobytové funkce. Minimální šířka dopravního prostoru je dle technického předpisu TP 103 8 m, kde je možné umístiti dopravní a pobytový prostor, vč. případného parkovacího stání. Celá lokalita by pak byla navržena jako obytná zóna.

Návrh řešení dopravy musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110 Projektování silnic a místních komunikací. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel pro svoz odpadu a záchranných sborů).

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným. V prostoru křižovatek se zvýšeným prahem bude povrch kamenný dlážděný. Konstrukce parkovišť a nájездů do garáží se předpokládá ze zatravněvací dlažby. Obytná zóna a chodníky jsou uvažovány s krytem z kamenné dlažby.

Odvodnění zpevněných ploch uvažujeme zejména formou zasakování.

Veřejná doprava

Obsluha území je zajištěna autobusovou dopravou Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Obec zajišťuje linka č. 570 (729570), která je provozována firmou BORS BUS s.r.o. Břeclav. Linka je vedena v trase Mikulov – Perná – Horní Věstonice – Milovice – Lednice – Břeclav.

Nejbližší zastávka autobusu je Pavlov, ta je však více než v docházkové vzdálenosti 400 m, je vzdálena cca 600 m

od obytné zástavby. Doporučujeme proto zřídit na místní komunikaci, která je pokračováním ulice Družstevní autobusovou zastávku s provozem „Na znamení“. Komunikace je připojena na silnici III/42117, po které autobusová linka pokračuje směrem na Milovice a Lednici. Není nutno budovat v tomto případě zastávkový záliv a další vybavení zastávky. Přístup pro pěší by bylo možné vybudovat ze stávajícího parkoviště na okraji řešené lokality.

Nemotorová doprava

Cyklistická doprava

Ulicí Družstevní a dále směrem na Milovice po silnici III/41721 je vedena cyklotrasa „Mikulovská“ a po silnici III/42120 ulicí R. Gajdoše je značena cyklotrasa „Moravská vinná“. Trasy jsou vedeny mimo lokalitu navržené zástavby, ale v její bezprostředním sousedství. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován.

Obec Pavlov je součástí turistického území Mikulovska a Pálavy.

Pěší doprava

Obcí jsou vedeny naučné stezky Děvín, Vinařská, Mikulov a žlutá turistická značka, vše mimo plochu řešeného území.

Podél navržených místních komunikací jsou navrženy oboustranné chodníky pro pěší. Přístup pro pěší je z centra obce veden po ulici Klentnická a Družstevní. Minimální šířka chodníku, který je umístěn v pruhu doprovodné zeleně 1,5 m. Z areálu je propojení na ulici Družstevní, kde by bylo možné umístit dle potřeby a požadavků autobusovou zastávku linky č. 570.

Podélný sklon chodníku nesmí nepřesahovat sklon 8,33%, je nutno respektovat vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

Parkování

Řešení bude upřesněno v podrobnější dokumentaci. Počet parkovacích míst navrhujeme jako doporučený počet dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Parkování pro rodinné domy - 24 objektů - v každém objektu bude navrženo garážové stání a na parcele další 1 stání. Celkem tedy 48 parkovacích stání

Parkování pro bytové domy - 18 bytů - uvažujeme byty nad 100 m², tj. 1,5 stání na 1 byt, Celkem tedy minimálně 27 stání.

Vinné sklepy - 10 objektů - dle plochy stavby na 15 m² - 1 parkovací stání

Kavárna - dle plochy stavby na 10 m² - 1 parkovací stání

Obchod - dle prodejní plochy na 25 m² - 1 parkovací stání

V návrhu je pro bytové domy navrženo 30 parkovacích stání. Je třeba ještě zvážit, jestli nebudou součástí bytových domů garáže.

U rodinných domů je možné parkování návštěv ve vjezdu mezi komunikací a parcelou rodinného domu. Na 20 míst je nutno zajistit parkovací místo pro invalidy a to na veřejně přístupných parkovacích místech. Stupeň automobilizace je uvažován 1:2,5, tj. minimálně 400 míst na 1000 obyvatel.

Pokud budou komunikace v řešené lokalitě navrženy ve funkční podskupině D1, tak je přípustné parkování v dopravním prostoru samozřejmě mimo vjezdy do garáží.

12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Trasy inženýrských sítí jsou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství, navržené zeleně a částečně i v plochách dopravních.

Zásobování vodou

Pitná voda pro zásobení předmětné lokality bude odebírána z vodovodního systému obce. Řešené území bude napojeno na vodovodní řad v ulici Družstevní.

Navržené vodovodní řady jsou zaokružovány.

Je navrženo:

- nové vodovodní řady pro zásobování navržených bytových a rodinných domů, občanské vybavenosti
- umístění nadzemních hydrantů řešit podrobnější dokumentací mimo stavební pozemky na veřejných prostranstvích (mimo oplocení)

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

Potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os.d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání.

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5
- Předpokládaný počet obyvatel 185

$$Q_p = 185 \times 0,120 = 22,2 \text{ m}^3/\text{d}$$

- $Q_m = 22,2 \times 1,5 = 33,3 \text{ m}^3/\text{d} = 0,4 \text{ l/s}$

Potřeba akumulace:

$$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 20 \text{ až } 33 \text{ m}^3$$

- bude zajištěna ve stávajícím vodojemu

Vlastní objekt vodovodu je navržen z potrubí z tvárné litiny (případně plastů – na základě požadavku budoucího provozovatele) DN 100.

Požární zabezpečení:

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

Pro účely realizace obytného komplexu byl vypracován posudek – POSOUZENÍ KAPACITY KANALIZACE, ČOV A VODOVODNÍ SÍTĚ PAVLOV, Aqua Procon s.r.o., 09/2017, který si nechal zpracovat investor (Agrifarm Morava, s.r.o.).

Popis opatření (převzato z posudku):

Přiložené výpočty počítají s počtem 400 obyvatel v době dokončení obytného komplexu a rozvojem obce ve stejném časovém horizontu v počtu 300 obyvatel.

V konečné fázi, jak je patrné z přiložené tabulky potřeby vody, bude nutné zajistit odtok z vodojemu Lednice ve směru na Pavlov bilančně 5,3 l/s při zachování provozních tlaků nutných ke správnému zásobení napojených spotřebišť. Výpočtem hydraulických ztrát bylo zjištěno, že úsek Vodojem Lednice – Bulhary těmto požadavkům vyhoví, úsek Bulhary – ČS Milovice (potrubí DN 100 dl. cca 5.500 m) je potřeba zkapacitnit. Zkapacitnění je možné buď přiložením dalšího potrubí, nebo výstavbou posilovací čerpací stanice za obcí Bulhary.

Dalším potřebným krokem pro dosažení potřebné kapacity vodovodní sítě je výměna čerpadel v čerpací stanici Milovice a s tím spojeného armaturního vstrojení. V současnosti instalovaná čerpadla nezajistí dopravu požadovaného množství vody a potřebnou provozní přestávku. Akumulace této čerpací stanice o objemu 70 m^3 dle přiloženého výpočtu vyhovuje.

Posledním potřebným opatřením na systému zásobování vodou je přístavba druhé nádrže k vodojemu Pavlov I o objemu 100 m^3 .

Odkanalizování

Širší vztahy:

Obec Pavlov má vybudovanou soustavou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Jsou vybudovány převážně sběrače splaškové kanalizace.

Řešené území:

Systém kanalizace

Kanalizace v řešeném území je řešena jako oddílná, splaškové vody z objektů jsou odváděny do navržené kanalizace v uličních prostorech. Splaškové vody budou odvedeny gravitačně navrženou kanalizací, která bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci vedenou jižně od řešené lokality.

Dešťové vody z extravilánu

Vzhledem k umístění řešeného území je možno konstatovat, že extravilánové vody nebudou ovlivňovat stokovou síť.

Dešťové vody z řešeného území

Dešťové vody v celé lokalitě je nutno minimalizovat - uvádět do vsaku, kumulovat pro zálivku, využívat jako užitkovou vodu již přímo na jednotlivých pozemcích. Hospodaření s dešťovou vodou (HDV) je nutno řešit dle platné legislativy.

Součástí řešení rozvojové lokality jsou vymezeny plochy pro retenci dešťových vod v rámci veřejných prostranství (zasakování, voštinové bloky....). Při využití zasakování je nutno tuto možnost prověřit hydrogeologem (na základě hydrogeologického průzkumu).

Splaškové vody

Množství splaškových odpadních vod nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí průměru DN 250.

Výpočet množství odpadních vod

Odpovídá cca potřebě vody.

Je navrženo:

- jsou navrženy splaškové kanalizační sběrače v rámci veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně
- splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace

Pro účely realizace obytného komplexu byl vypracován posudek – POSOUZENÍ KAPACITY KANALIZACE, ČOV A VODOVODNÍ SÍTĚ PAVLOV, Aqua Procon s.r.o., 09/2017, který si nechal zpracovat investor (Agrifarm Morava, s.r.o.).

Popis opatření (převzato z posudku):

Pokud investor uvažuje o odvedení odpadních vod z obytného komplexu na ČOV Pavlov – Milovice, je nutné tento záměr projednat s DSO především s ohledem na překračování kapacit na konci roku (pravděpodobný vliv vinařských kampaní) a také v souvislosti s historií financování infrastruktury z evropských dotací, je pravděpodobné, že připojování dalších zdrojů odpadní vody je dotačními pravidly omezeno a hrozí finanční postih ze strany poskytovatele dotace.

Pokud bude obytný komplex napojen na ČOV, bude nutné upravit následující provozní celky:

- Čerpací stanice

Osazení nových čerpadel a úprava řídicího systému

- Mechanické předčištění

Osazení kapacitnějšího integrovaného stroje pro mechanické předčištění

- Dmychadla, distribuce vzduchu a provzdušňovací systém

Tento celek bude nutné posílit především s ohledem na sezónní maxima. Jednalo by se o výměnu dmychadlových soustrojí za kapacitnější. S tím by souvisela i výměna stávající distribuce vzduchu a aerační systém aktivace.

- Čerpací systém vratného a přebytečného kalu

Výměna stávajících čerpadel a související úprava řídicího systému

Využití stávající ČOV Pavlov-Milovice je možné pouze po dohodě s majitelem ČOV. Aby bylo možné stávající ČOV využít musí investor počítat s investicí do technologického vybavení ČOV, a to hned v prvním roce užívání

komplexu. Dále bude nutné zajistit měření objemu i kvality odpadních vod vypouštěných z obytného komplexu na ČOV z důvodu fakturace.

Pokud nebude dosaženo dohody s DSO, bude nutné nakládání s odpadními vodami řešit v rámci areálu obytného komplexu. Nejrelevantnějším řešením je výstavba vlastní ČOV. Problémem tohoto řešení je vzdálenost komplexu od recipientu (toku) do kterého lze odpadní vody vypouštět a s tím související objem investice do potrubního propojení mezi odtokem z ČOV a recipientem. V souvislosti s tímto řešením je dále nutné upozornit na povinnost zajištění provozu této ČOV, osobou způsobilou dle zákona.

Zásobování elektrickou energií

Připojení zastavitelných ploch na distribuční síť E.ON Distribuce, a.s. Kabelové vedení nn napájející jednotlivé nemovitosti bude zasmyčkováno. Na hranicích pozemku bude domovní pojistková skříň zabudovaná do oplocení objektu nebo na fasádách budov současně se skříní elektroměrnou. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

Je navrženo:

- zrušení stávající sloupové trafostanice
- umístění kabelosvodu a podzemní vedení vn pro napájení nové zděné (kioskové) trafostanice
- pro lokalitu je navržena distribuční zděná trafostanice
- rozvody podzemního vedení nn

orientační výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení 74 bytových jednotek

potřebný příkon $74 \times (0,85 + 0,35) = 185,0 \text{ kW}$

Celkem cca 185,0 kW

Zásobování plynem a teplem

Zemní plyn pro zásobení předmětné lokality bude odebírán ze STL plynovodního systému obce. Řešené území bude napojeno na STL plynovod v ulici Družstevní.

Je navrženo:

- nové plynovody jsou navrženy v celém řešeném území, a to v systému středotlak (STL)
- HUP budou umístěny buď na fasádách budov v nepohledových místech, případně na stavební nebo uliční čáře (na hranici pozemku)
- Orientační výpočet potřeby zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 74 bytových jednotek v bytových a rodinných domech:
- $74 \times \text{plynový kotel } 15 \text{ kW (vč. TUV)} \quad \text{á } 2,0 \text{ m}^3/\text{h} \quad 148,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Spoje

Bude řešeno ze stávajícího systému sítě elektronických komunikačních vedení.

Je navrženo:

- nové telekomunikační kabely jsou navrženy ve veřejných prostranstvích

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v řešené lokalitě je doplněno o návrh veřejného osvětlení v nově vytvořených veřejných prostranstvích a plochách dopravní infrastruktury.

U nově navrženého veřejného osvětlení je nutno podrobnější projektovou dokumentací navrhnout umístění nového rozváděče – umístění je předpokládáno u nové kioskové trafostanice.

Je navrženo:

- nové vedení veřejného osvětlení

Uložení inženýrských sítí

Svislé a vodorovné vzdálenosti musí respektovat ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Nakládání s odpady

Sběrné místo pro kontejnery na směsný a tříděný odpad je vyjádřeno překryvným symbolem a je situováno v rámci veřejného prostranství u bytového domu.

Sběrná místa na pozemcích občanského vybavení a rodinných domů nejsou vyznačena - kontejnery budou umístěny v rámci navržených pozemků nebo v objektech.

Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí v řešeném území nejsou vymezena z důvodu grafické přehlednosti. Pásma jsou dána platnou legislativou. Vymezené je pouze ochranné pásmo nadzemního vedení vn a hranice zájmového území Ministerstvo obrany.