Územní studie Podivín – ÚS2
KOPCE A ZAHRADY – SEVER



Pohled od jihu s vyznačením zájmového území

Zdroj: Google Earth Pro

Objednatel:
Město Podivín

Pořizovatel:
Městský úřad Břeclav
Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřadu územního plánování

Zhotovitel:
Ing. arch. Pavel Šemora

Datum:
Říjen 2026

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU 2
B. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE 3
C. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 3
C.1. Stávající využití území 3
C.2. Širší vztahy 3
C.3. Vlastnické vztahy 3
C.4. Hodnoty v území 3
C.5. Limity využití území 3
C.6. Územní plán Podivín 3
D. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ 5
D.1. Funkční využití území 5
D.2. Struktura zástavby 5
D.3. Architektura zástavby 5
D.4. Etapizace výstavby – Podmiňující investice 5
E. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 7
E.1. Občanská vybavenost 7
E.2. Veřejná prostranství a prostupnost území 7
E.3. Dopravní infrastruktura 7
E.4. Technická infrastruktura 8
E.5. Podmínky požární ochrany 8
E.6. Nakládání s odpady 8
F. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ 9
F.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce 9
F.2. Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 9
F.3. Zásady pro ochranu zdravých životních podmínek 9
F.4. Zásady ochrany přírody a krajiny 9
G. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A ZKRATEK 9
H. DOKLADOVÁ ČÁST 9

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE:

Číslo výkresu	Návrh podrobnějšího řešení	Měřítko výkresu
1	**Hlavní výkres**	**1 : 1 500**
2	**Etapizace výstavby**	**1 : 1 500**
	Odůvodnění řešení	
o1	**Širší vztahy**	**1 : 5 000**
o2	**Urbanistický návrh**	**1 : 1 500**
o3	**Dopravní infrastruktura**	**1 : 1 500**
o4	**Technická infrastruktura**	**1 : 1 500**
o5	**Vlastnické vztahy**	**1 : 1 500**

TEXTOVÁ ČÁST

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU

Název: **Územní studie Podivín**
ÚS2 KOPCE A ZAHRADY – SEVER

Pořizovatel: **Městský úřad Břeclav**
Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřadu územního plánování
Nám. T.G. Masaryka 3
690 81 Břeclav

Objednatel: **Město Podivín**
Masarykovo nám. 192/2
691 45 Podivín

Zpracovatel: **Ing. arch. Pavel Šemora**
Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín
Architekt / Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Pavel Šemora, *autorizace u České komory architektů č. 03495*
M: 774 738 101, E: SemoraPSstudio@gmail.com

Otisk autorizačního razítka a podpis:

Podepsal Ing. arch. Pavel Šemora
Datum: 04.11.2026

B. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem pořízení Územní studie Podivín (dále jen „územní studie“) je ověření optimálního využití předmětné lokality. Jsou řešeny základní prvky výškového a prostorového uspořádání, včetně řešení obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení veřejných prostranství, se splněním jak plošných, tak prostorových požadavků plynoucích z využití území.

Celkově je hlavním cílem řešení územní studie, za předpokladu respektování platné legislativy, dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít v souladu s platným územním plánem, a to především pro bydlení.

Účel:

Předpokládá se, že zpracovaná územní studie bude po jejím schválení pořizovatelem zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

C. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie řeší v rámci správního území města Podivína lokalitu navazující na západní část zastavěného území, s místním názvem „Kopce a zahrady“.

Tato lokalita je vymezena stávající zástavbou v ulicích U Stadionu, Manina a Hřbitovní.

Z hlediska platného územního plánu Podivín (s nabytím účinnosti poslední změny 5. 1. 2022) bude řešené území zahrnovat zejména zastavitelné plochy Bydlení BI Z17, Z18 a veřejné prostranství PV Z34, Z35.

Územní studie se dotýká i širšího území potřebného pro splnění cílů řešení. Jedná se především o navazující části stabilizovaných ploch BI, OS a PV z důvodu potřeby řešení dopravní a technické infrastruktury.

Hranice řešeného území má velikost cca 8,87 ha.

Jedná se o mírně svažité území mezi ulicemi U Stadionu (minimální 164 m.n.m.) a Hřbitovní (maximální 177 m.n.m.).

C.1. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V současné době je řešená lokalita využívána především k zemědělským účelům pěstování plodin na orné půdě a v zahradách.

C.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita přiléhá k západní části zastavěného území města Podivín a vyplňuje zástavbu v ulicích U Stadionu, Hliníky a Hřbitovní.

V docházkové vzdálenosti nebo případně na kole je v dosahu základní občanské vybavení, mateřská škola i základní škola.

Podivín je součástí republikové rozvojové osy OS10 Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D2 a železniční trať č. 250, kde město Břeclav zastává funkci regionálního centra a město Hustopeče subregionálního centra.

Město Podivín je na obě tyto dopravní tepny přímo napojeno dálničním sjezdem a železniční stanicí, což ho řadí mezi jednu z hlavních bran pro příjezd do Lednicko-valtického areálu (LVA).

C.3. VLASTNICKÉ VZTAHY

Pozemky v řešeném území jsou z větší části ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Dále se v území nachází pozemky ve vlastnictví města Podivína a Státního pozemkového úřadu.

Vstupy do lokality jsou zajištěny z pozemků města.

C.4. HODNOTY V ÚZEMÍ

Řešená lokalita se z větší části nachází na II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).

C.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Přes severní část prochází nadzemní rozvodná síť elektrické energie 22 kV.

C.6. ÚZEMNÍ PLÁN PODIVÍN

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a zlepšení standardu bydlení a vybavenosti současných obyvatel a uspokojení potřeb případného nárůstu obyvatel, rozvoj služeb a vzdělávacích možností, společenského, kulturního a sportovního zázemí

V rámci platného územního plánu Podivín je územní studie předepsána pro na sebe navazující zastavitelné plochy bydlení, veřejné zeleně a veřejných prostranství. Pro řešenou lokalitu platí dle územního plánu následující podmínky.

C.6.1. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřípustný, jestliže záměr na změnu využití:

- počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru předmětné lokality
- může být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí (závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí)
- má negativní vliv na okolí Národní kulturní památky (NKP), kulturních památek a jejich prostředí, a to i v rozsahu širších vazeb
- nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel
- nemá zajištěno odpovídající napojení na inženýrské sítě
- je v kolizi s územními rezervami

Podmínky pro výstavbu v řešeném území

V plochách změn je nutno dodržet maximálně možné zastavění stavebních pozemků, které je požadováno s rozdílným způsobem využití, je vyjádřeno v procentech výměry stavebního pozemku. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průmět vnějšího obrysu všech staveb a konstrukcí vystupujících v tomto obrysu více než 1,0 m nad původní rostlý terén.

V plochách změn je nutno dodržet minimální procentuální zastoupení nezastavěných ploch a nezpevněných ploch zeleně na terénu stavebního pozemku.

Realizace navrhované zástavby je podmíněna řádným odkanalizováním, objekty mohou být realizovány po dobudování inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Zásady pro využívání území

Stavby a zařízení pro automobilovou dopravu lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umisťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

Pro umisťování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

- parkovací stání a garáže osobních vozidel je možno umisťovat ve všech zastavitelných plochách, pokud není podrobnější dokumentací stanoveno jinak. Kapacity jsou limitovány přípustným využitím území,
- v plochách pro bydlení není přípustné umisťovat kapacitní parkovací stání osobních vozidel, parkování nákladních vozidel a větší počet garáží, než je reálná potřeba bytových jednotek v předmětné ploše.

Pro umisťování staveb v plochách s rozdílným způsobem využití dle ÚP Podivín platí následující podmínky:

Plochy bydlení - individuální	**BI**

Hlavní je využití pro bydlení převážně v rodinných domech.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.

Nepřípustné je takové využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby.

Maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitím podkroví.

Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku: 30%

Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%

Pro plochy Z9, Z10, Z11, Z13, Z14, Z15, Z16, **Z17, Z18** platí požadavek minimálního zastoupení zeleně na stavebním pozemku: **60 %**.

Plochy veřejných prostranství	**PV**

Hlavní je využití pro zpřístupnění a obsluhu pozemků dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pobytu obyvatel, případně jejich shromažďování, a umístění veřejně přístupné zeleně v rámci zastavěného a zastavitelného území, zčásti parkově upravené (náměstí, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky).

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití, například umístění veřejně přístupné zeleně v rámci zastavěného a zastavitelného území.

Podmíněně přípustné je využití pro objekty a zařízení občanského vybavení ve veřejném zájmu, pokud neomezují funkčnost veřejného prostranství.

Nepřípustné využití *je využití pro* všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Maximální zastavěná plocha a minimální zastoupení zeleně není stanoveno.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	**ZV**

Hlavní je využití pro veřejně přístupnou zeleň.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (například objekty a zařízení občanského vybavení ve veřejném zájmu, veřejnou rekreaci a sportovní aktivity, drobné stavby pro údržbu a provoz veřejné zeleně) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Maximální zastavěná plocha a minimální zastoupení zeleně není stanoveno.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání ploch

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Výška objektů v zastavitelných plochách mimo zastavěné území je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží.

Výška objektů u výrobních a skladových hal nesmí přesáhnout 12 m včetně hmoty střechy.
V rámci řešeného území nesmí být vytvářeny stavební dominanty, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz. Vyšší zástavba než výše uvedená, je přípustná pouze při prokázání nenarušení krajinného rázu v rámci samostatné územní studie.

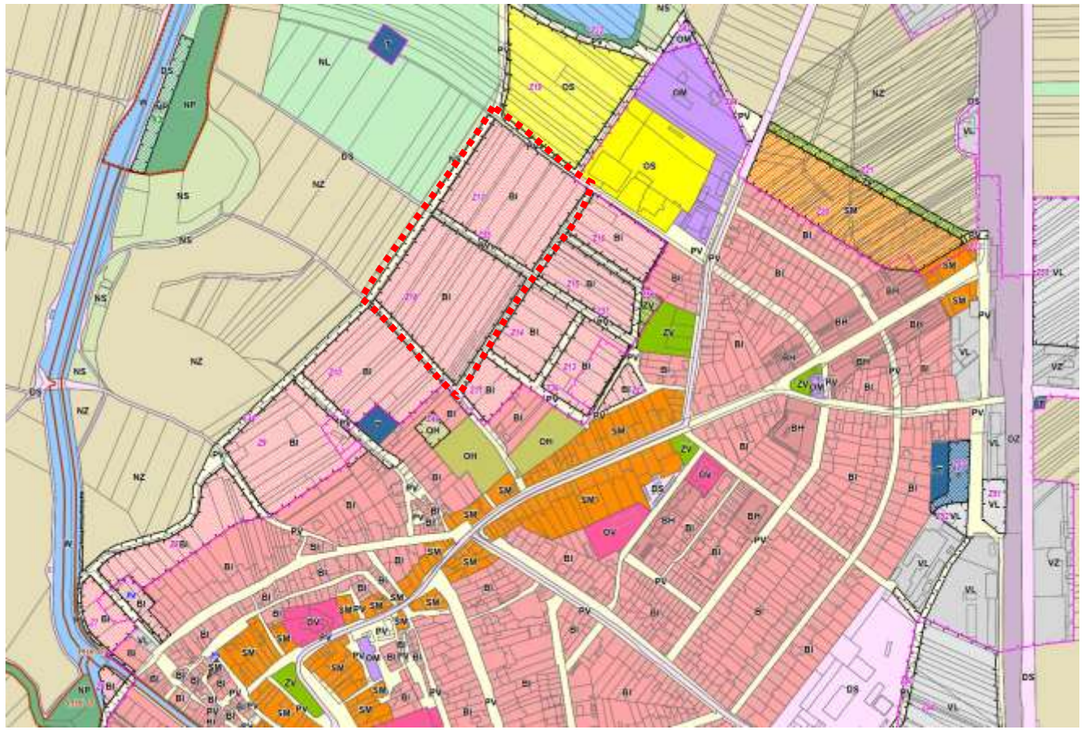
C.6.2. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pro řešenou lokalitu je nutno zpracovat územní studii ÚS 1 Příděly, která má lhůtu pro pořízení 8 let od účinnosti ÚP, tedy do roku 2024.

Stanovení podmínek pro pořízení ÚS

- Řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- Vymezení nových uličních koridorů a páteřních tras inženýrských sítí
- Návrh způsobu zástavby a prověření parcelace pozemků
- Návrh ploch veřejných prostranství v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 Sb. s napojením na stávající hřiště „Hliníky“

Výřez z grafické části ÚP Podivín 2. Hlavní výkres (▪▪▪▪▪ hranice řešeného území):



Výřez z grafické části ÚP Podivín výkres 1. Základní členění území s lokalizací řešeného území:



D. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

D.1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Lokalita je rozdělena na část pro zástavbu rodinných domů a část pro výstavbu bytových domů.

Zástavba je rozdělena novými uličními prostory, které navazují na stávající uliční systém, ulice U Stadionu, Hliníky, Hřbitovní.

Nové rodinné domy jsou navrženy na většině území řešené lokality.

Minimální šířky veřejných prostranství tvořících uliční prostor jsou stanoveny v grafické části.

Všechny uliční prostory jsou šířkově řešeny tak, aby v nich mohlo být umístěno jedno nebo dvouřadé stromořadí.

Plochy veřejné zeleně jsou v rámci řešeného území rozmístěny tak, aby byly v dostupné docházkové vzdálenosti a současně reagovali na etapizaci rozvoje území. Jedná se opark na ose Hliníky – jižní část lesa . Každý z parků je nutno realizovat při 70 % zastavěnosti výměry návrhových ploch řešených v územní studii.

V západní části jsou plochy pro bydlení odděleny od zemědělsky využívaných ploch a lesa pásem izolační zeleně, která bude bránit větrné erozi z navazujících zemědělských pozemků. Předpokladem je zachování starých ovocných dřevin a doplnění domácími druhy stromů, keřů a trvalého travního porostu.

D.2. STRUKTURA ZÁSTAVBY

Umístění staveb na pozemcích je definováno prostřednictvím následujících regulačních linií.

Stavební čára pevná: závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství; je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části, vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod;

Stavební čára volná: hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku; je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části směrem k veřejnému prostranství, vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod;

Uliční čára: hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství, může být tvořena uličním oplocením, uličním průčelím stavby (v tom případě je uliční čára totožná se stavební čarou, zpravidla u řadové zástavby bez předzahrádek) nebo může být bez oplocení (v případě, kdy je oplocení odsunuto na hranu průčelí.

Stavební hranice: hranice linie určující maximální rozsah (hloubku) zástavby, zpravidla směrem do vnitrobloku; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, nesmí ji ovšem překročit.

Typ zástavby bude řadová zástavba tvořící stavební bloky, sevřená nebo volná.

Sevřená řadová zástavba: souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je tedy zastavěna.

Volná řadová zástavba: samostatné domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn.

Samostatně stojící rodinný dům může stát na stavební parcele o minimální velikosti 450 m^2.

Rodinný dům, v sestavě dvojdomu nebo ukončující řadu domů, může stát na stavební parcele o minimální velikosti 350 m^2.

Rodinný dům v řadové zástavbě může stát na stavební parcele o minimální velikosti 300 m^2.

Výška zástavby je v rámci řešené lokality stanovena na:

1+1 np jako jednopodlažní se šikmou střechou, možností obytného podkroví, výška římsy max. 4 metry.

Zástavba rodinných domů navazuje na stávající okolní zástavbu sídla a je primárně požadováno zastřešení šikmou střechou. Orientace hřebenů střech bude orientována rovnoběžně se stavebními čarami. Maximální hloubka hlavních staveb rodinných domů je 20 m od stavební čáry.

Pro blok S.3 platí, že stavby lze ke stavební čáře pevné umístit pouze rohem jejího hlavního průčelí

D.3. ARCHITEKTURA ZÁSTAVBY

Architektonické řešení staveb bude odpovídat stávající zástavbě v moderním stylu.

U střešních plášťů je vhodné používat světlé odstíny povrchů krytiny.

Novými stavbami nesmí být narušeny hodnoty krajinného rázu, především dálkové pohledy z Pálavy.

Oplocení

U rodinných domů lze na úrovni stavební čáry umístit plot výšky 1,5 m s průhlednými plotovými poli o min. průhlednosti 50 % a případně s plnou podezdívkou výšky 0,5 m.

U rodinných domů lze na úrovni stavební čáry (pevné i volné) umístit plot do výšky 2 m.

Oplocení stavebních pozemků exponované z uličních prostorů bude prioritně řešeno tradičními materiály (cihla, kámen, kov, dřevo) výšky do 2 m.

D.4. ETAPIZACE VÝSTAVBY – PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

V rámci celé lokality jsou navrženy tři etapy výstavby, které na sebe navazují vzhledem k možnostem rozvoje území a návaznostem na stávající zástavbu, dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínkou pro stavební využití pozemků je vybudování související pozemní komunikace pro jejich obsluhu v celé dílčí trase, včetně sítí technické infrastruktury. V grafické části jako „Podmiňující investice“.

Etapa I.: Výstavbu je již možno realizovat navázáním na stávající zastavěné území a infrastrukturu.

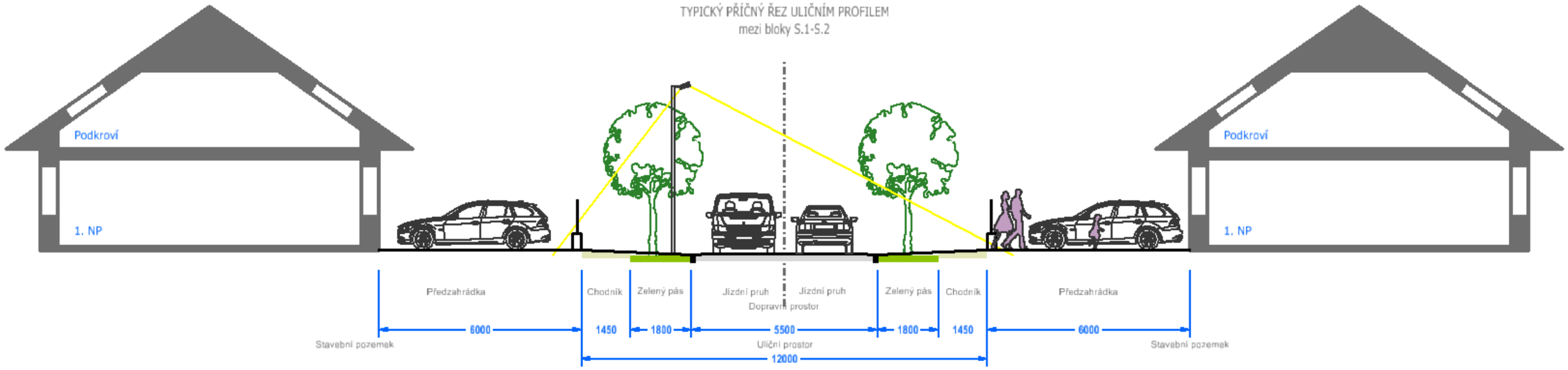
Etapa II.: Výstavbu je již možno realizovat po naplnění 70 % celkové výměry stavebních ploch předchozí etapy I., nebo po realizaci souvisejících veřejných prostranství a obslužných komunikací.

Etapa III.: Výstavbu je již možno realizovat po naplnění 70 % celkové výměry stavebních ploch předchozí etapy II., nebo po realizaci souvisejících veřejných prostranství a obslužných komunikací.

Číslo podmiňující investice se váže na poslední číslo v etapě.

Zoologický průzkum lokalit

Pro každou dílčí etapu se doporučuje zpracovat zoologický průzkum pozemků určených pro zástavbu, tedy v prostorech nových uliční profilů a pozemcích navrhované zástavby podél nich.


TYPICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ ULIČNÍM PROFILEM
mezi bloky S.1-S.2
Podkroví
1. NP
Podkroví
1. NP
Předzahrádka
Chodník
Zelený pás
Jízdní pruh
Jízdní pruh
Dopravní prostor
Zelený pás
Chodník
Předzahrádka
6000
1450
1800
5500
1800
1450
6000
Stavební pozemek
Uliční prostor
Stavební pozemek
12000

E. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

E.1. OBČANSKÁ VYBAVENOST

Samostatné stavby občanského vybavení v lokalitě nejsou navrhovány. V rámci regulativů využití ploch lze v rámci nové zástavby umístit občanskou vybavenost obsluhující řešené území.

Nové potřeby na veřejnou infrastrukturu dle předpokládaných kapacit lokality:

Název	Předpokládaný počet obyvatel	Předpokládaný počet nových míst v MŠ	Předpokládaný počet nových míst v ZŠ
Kopce a zahrady - sever	214	9	17

Pro potřeby nových míst v mateřské škole je použit poměr 40 dětí na 1000 obyvatel města.

Pro potřeby nových míst v základní škole je použit poměr 80 dětí na 1000 obyvatel města.

Při maximální obsazenosti lokality lze předpokládat, že bude nutno zajistit ve třídě mateřské školy cca 9 míst (maximálně 25 dětí ve třídě).

Při maximální obsazenosti lokality lze předpokládat, že bude nutné zajistit ve třídě základní školy cca 17 míst (maximálně 30 dětí ve třídě).

Nastavená etapizace v zástavbě území zajišťuje postupný náběh těchto potřeb, a tedy dostatečnou rezervu pro přípravu budoucích investic do potřeb občanské vybavenosti.

E.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Vymezení veřejných prostranství respektuje požadavky na jeho šířky v souvislosti s obytnou zástavbou.

Plochy veřejných prostranství parkového charakteru jsou navrženy v rozsahu minimálně 1 000 m^2 na každé 2 ha zastavitelných ploch (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

V lokalitě se nachází stavební pozemky v rozsahu 4,38 ha. Je tedy nutno v lokalitě navrhnout veřejnou zeleň o velikosti minimálně 2.190 m^2.

V západní části lokality, v ose propojení jižní části lesa a stávajícího hřiště Hliníky, je navrženo umístění plochy veřejné zeleně o celkové velikosti 2.780 m^2.

Je tedy možno konstatovat, že řešené území je veřejnou zelení pokryto dostatečně a může přispět ke zlepšení dostupnosti veřejných parků pro stávající rezidenční plochy v okolí.

Prostupnost území je dostatečně zajištěna novými uličními prostory.

E.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikace musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhláška MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která se odvolává na ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání.

E.3.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

Rodinné domy budou obslouženy samostatnými vjezdy z nově navržených místních komunikací.

Místní komunikace budou napojeny z východní strany na stávajících krajskou silnici III/42226 v ulici Havlíčkova. Ze severní strany přes ulici U Stadionu do nově vznikající páteřní ulice Manina, z východní strany bude lokalita napojena ulici Hliníky, a z jižní strany se komunikace v ulici Manina napojuje na komunikaci v ulici Hřbitovní a dále na krajskou silnici III/42226 v ulici Palackého. Nové křižovatky budou úrovňové typu T.

Základní charakteristika komunikací:

Kategorie:	obslužná komunikace
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná
Typy příčného uspořádání:	MO2
Provoz:	obousměrný
Šířka vozovky:	5,5 m
Šířky jízdních pruhů:	2,75 m
Návrhová rychlost:	30 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily
	- zásobování, HZS, svoz odpadu

Organizace dopravy bude řešena přednostní na hlavní komunikaci ulic Havlíčkova a Palackého. Uvnitř lokality bude platit přednost zprava. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území z ulic U Stadionu a Hliníky. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami, např. zvýšenými prahy i uvnitř zóny 30, jak je navrženo ve výkrese o3 Dopravní infrastruktura.

E.3.2. VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obsluha území je zajištěna železniční a autobusovou dopravou se zastávkami v ulicích Palackého (Besední dům) a Nerudova (železniční stanice). Docházková vzdálenosti 1000 metrů pro železniční zastávku zasahuje až k ulici Hřbitovní. Docházková vzdálenosti 500 metrů pro autobusovou zastávku Besední dům dostupné ulici Hřbitovní obsluhuje celou lokalitu mimo její severní části, které jsou pokryty dostupností železnicí.

E.3.3. NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Pro pěší bude vybudován minimálně jednostranný chodník u rodinných domů. U bytových domů bude chodník po obou stranách ulice.

Cyklisté se budou pohybovat po místních komunikacích společně s motorovými vozidly.

E.3.4. PARKOVÁNÍ

Parkování bude řešeno podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m^2 bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavné stání, nad 100 m^2 bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavná stání.

V rámci řešené lokality jsou navržena parkovací stání vždy na pozemku rodinného domu, v předzahrádce.

Parkovací stání pro návštěvy: výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. Norma uvádí, že na 20 obyvatel bytů nebo rodinných domů je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství). Předpokládá se, že v ulicích s rodinnými domy budou návštěvníci parkovat v podélných stáních vložených do pásu stromořadí.

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50 m x 5,00 m, pro osoby ZTP 3,50 m x 5,00 m. Podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 5,75 m x 2,50 m. Parkování je možno koncipovat s převisem vozidla do zelených ploch, které se nacházejí podél komunikací, jako podélná parkovací stání na pozemcích veřejné zeleně nebo kolmá na pozemcích izolační zeleně.

Jednotlivá vyhrazená místa pro osoby ZTP budou navržena dle vyhlášky č. 389/2009 v požadovaném počtu připadající na dílčí parkovací plochy. Konkrétní poloha vyhrazených míst bude určena v dalším stupni projektové dokumentace.

Výpočet předpokládaného počtu parkovacích stání

Předpokládaný počet rodinných domů až 86, počet parkovacích stání (pro každý RD 2 stání) = 172

Odstavná stání pro objekty bydlení: celkem 172 stání pro obyvatele v rámci vlastních objektů nebo stavebních pozemků.

Při uvažované obložnosti bytových jednotek bude v lokalitě bydlet cca 214 obyvatel.

Parkovací stání pro obytné okrsky:

Stupeň automobilizace je uvažován 1 : 2,5 čemuž odpovídá součinitel vlivu stupně automobilizace k_a = 1,00.

Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání pro návštěvy:

$N = 0_o * k_a + P_o * k_a * k_p = 0 + (214 / 20) * 1 = 10,7$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit cca 11 parkovacích stání pro jeho návštěvy.

E.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Trasy jednotlivých sítí jsou ve výkrese o4. Technická infrastruktura zobrazeny schematicky a jejich umístění a vzájemná koordinace bude řešena v rámci podrobnější dokumentace dle ČSN 73 60 05.

V rámci řešené lokality jde o vybudování všech sítí v rámci nového uličního systému, tedy vodovodních řadů, kanalizace, plynovodů, vedení elektřiny.

Pro vedení sítí platí zásada, že páteřní sítě, na které jsou připojeny přípojky, budou vedeny a zařízení na nich budou umisťovány v rámci veřejných prostranství, tedy v uličním prostoru nebo veřejné zeleni.

E.4.1. VODOVOD

Napojení lokality bude provedeno na vodovod v ulicích Havlíčkova a Hřbitovní novými vodovodními řady. V rámci nově navržených komunikací budou vodovodní řady dle možností zaokruhovány.

Vodovodní řady budou přednostně umístěny v chodníku nebo veřejné zeleni.

Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Požární vody budou řešeny hydranty na vodovodním řadu.

Bilanční přepočet potřeby vody (dle vyhlášky 428/2001 ve znění 120/2011):

Průměrná potřeba vody celkem	Počet obyvatel dle ÚS	Spotřeba litrů na obyvatele / den	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Kopce a zahrady – sever	214	96	20 560	7 504

Doba bydlení je počítána 365 dnů v roce.

Vodovodní rozvod musí být realizován v souladu s předpisy ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí a ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

E.4.2. ODKANALIZOVÁNÍ

Vzhledem k tomu, že z řešeného území není možné se napojit na stávající dešťovou kanalizaci ani vodní recipient, je odkanalizování lokality řešeno jednotnou kanalizací. Napojení lokality na kanalizaci bude provedeno na řad jednotné kanalizace do ulice Havlíčkova. Předpoklad je, že sběrače budou z trub PP DN250 až DN300.

Nové řady kanalizace jsou navrženy pod novými komunikacemi. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

V lomech trasy a v přímých úsecích v maximální vzdálenosti 50 m budou osazeny vstupní šachty z betonových prefabrikátů DN 1000. Do kanalizace budou zaústěny svody vnitřní splaškové kanalizace. Odváděny budou jen odpadní vody komunálního charakteru, které splňují hodnoty dané kanalizačním řádem provozovatele kanalizace pro veřejnou potřebu a ČOV.

Návrhové množství splaškových vod (dle vyhlášky 428/2001 ve znění 120/2011):

Potřeba odkanalizování splaškových vod	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Kopce a zahrady – sever	20 560	7 504

Doba bydlení je počítána 365 dnů v roce.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Dešťové vody budou přednostně zasakovány na stavebních pozemcích, uliční a veřejné zeleni, v rámci parkovacích stání nebo tělese navržených komunikací. Navíc je možno dešťové vody zasakovat ve vnitroblocích bytových domů a zahradách rodinných domů, ve kterých mohou být vybudovány průlehy nebo zařízení pro retenci.

Návrh hospodaření s dešťovou vodou:

Objekty a pozemky: vodní plochy v zeleni + zasakování, dešťové nádrže v rámci jednotlivých objektů nebo souboru staveb na zalévání zeleně. V případě nepříznivých podmínek pro zasakování bude provedeno zadržení a řízený odtok do jednotné kanalizace.

Komunikace: spádování do parkovacích ploch a zeleně, popřípadě řízený odtok do jednotné kanalizace, parkovací stání - zasakovací dlažba.

Pro odtok dešťových vod se navrhuje odtok odpovídající 10 l/s/ha (Povodím Moravy a.s. doporučeno použít hodnotu regulovaného odtoku 3 l/s/ha). Na tento odtok budou navrhovány případné retenční nádrže s řízeným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Ta bude navržena v rámci podrobnější dokumentace s ohledem na celkovou koncepci hospodaření s dešťovými vodami v dané lokalitě.

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

E.4.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nové trasy plynovodu budou napojeny na stávající STL plynovod v ulicích Havlíčkova a Palackého.

Bilance předpokládaných odběrů plynu:

	Počet jednotek	Spotřeba plynu [m3/h]	Spotřeba plynu [m3/rok]
Bydlení	86	100	85 667

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

E.4.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Severně od lokality prochází nadzemní vedení VN 22 kV, ze kterého je kabelem napájena venkovní trafostanice v ulici Havlíčkova. Toto nadzemní vedení VN je respektováno.

Severo-východní částí lokality prochází nadzemního vedení elektřiny VN. Aby byly pozemky v řešeném území využitelné bez omezení, je navrženo přeložení tohoto vedení do nové trasy podél pozemků lesa podél západní hranice řešeného území. V budoucnu se je počítáno s realizací nové trafostanice v ulice U Stadionu.

Napojení bude provedeno na VN trafostanici v ulici Kopce, kde dojde ke změně nadzemního vedení VN na kabelové tak, aby nezasahovalo do stávajících a návrhových pozemků pro bydlení.

Lokality budou napojeny na trafostanice a stávající vedení novými kabely NN, které budou obsluhovat jednotlivé objekty elektrickou energií rozvodnými skříněmi osazenými na hranicích stavebních pozemků.

Bilance odběrů elektřiny:

	počet jednotek	Příkon elektřiny [kW]
Bydlení	86	129

Podél nových chodníků budou vybudovány trasy veřejného osvětlení.

Konkrétní technické, materiálové a typové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

E.4.5. SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Konkrétní technické a materiálové řešení bude předmětem navazujících podrobnějších dokumentací.

E.5. PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

Dále doporučujeme, aby v souladu s ustanovením § 12 písm. c) vyhlášky č. 23/2008 Sb., byly na vodovodním řadu osazeny nadzemní požární hydranty dle čl. 5.3 ČSN 73 0873.

Obslužné komunikace v předmětné lokalitě budou navrženy v souladu s § 2 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 23/2008 Sb. Pro neprůjezdnou komunikaci delší než 50 m musí být navrženo obratiště, které svými parametry odpovídá požadavkům dle čl. 14.2 ČSN 73 6110, projektování místních komunikací. V podrobnějších projektových dokumentacích je taktéž nutno postupovat v souladu s § 16, § 17 vyhlášky č. 23/2008 Sb.

E.6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V rámci řešeného území budou nádoby na komunální a tříděný odpad z domácností umístěny na pozemky rodinných domů tak, aby nebyly součástí veřejného prostranství a nerušily uliční prostory a současně byly přístupné při svozech odpadů z obslužných komunikací.

F. ZDŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

Úkolem územní studie obecně dle stavebního zákona je ověření možností a podmínek změn v území v souladu se současně platnými předpisy jako podklad pro pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území.

Územní studie je tedy vhodným nástrojem, jak ve vymezené lokalitě prověřit možnosti využití a stanovit podmínky pro budoucí správné obsazení lokality.

Územní studie v souladu se zadáním posoudila a prověřila stávající stav řešeného území, včetně jejího okolí.

ÚS navrhuje detailnější podmínky změn řešeného území v souladu s podmínkami využití dle platného Územního plánu Podivín.

Územní studií je navrženo prostorové uspořádání nové výstavby ve vztahu ke stávající struktuře a charakteru okolní zástavby. V řešených lokalitách jsou navrženy jednopodlažní rodinné domy s podkrovím . Princip návazností výšek a objemů staveb je návrhem územní studie zachován, kdy nové rodinné domy výškou jednoho nadzemního podlaží navazují na rodinné domy v okolních ulicích s klesající tendencí k okraji zástavby. Jednopodlažní rodinné domy nebudou negativně ovlivňovat krajinný ráz při dálkových pohledech z Pálavy na město Podivín

F.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržené požadavky na strukturu zástavby jsou dány podmínkami pro ochranu hodnot v území a krajinného rázu.

Navržený způsob zástavby je v souladu se způsobem využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V rámci zpracování územní studie byly prověřeny výšky staveb bytových domů a vzhledem k nízké poloze lokality v rámci sídla nelze předpokládat, že by objekty se dvěma nadzemními podlažími (a jedním ustupujícím) byly v rozporu s ochranou krajinného rázu. Jedná se především o dálkové pohledy z Pálavy a celkový obraz sídla v krajině.

Navržené výšky zástavby vycházejí ze stávajícího charakteru

F.2. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Vzhledem k nízkým kapacitám bytových jednotek lokality nebylo nutné navrhovat konkrétní objekty občanského vybavení. Celková zastavěnost řešených území ÚS Příděly, Kopce a zahrady – sever a Kopce a zahrady – jih do budoucna predikuje jednu třídu mateřské školy a dvě třídy základní školy. Vzhledem k tomu, že nyní není možno z hlediska demografického vývoje a nejistoty intenzity a postupu výstavby není možno s jistotou říci, kdy budou potřeba, je možno předpokládat, že se potřebné kapacity podaří vyřešit v rámci stávajících zařízení města.

Řešení veřejných prostranství pro nové uliční prostory a veřejnou parkovou zeleň je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky.

Doprava

Návrhem dopravního řešení jsou splněny požadavky na dopravní obsluhu lokality včetně možnosti připojení staveb na komunikace.

Podrobné řešení parkování v lokalitě je nutno navrhnout v rámci podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Pro navrhování pozemních komunikací byly použity parametry dle příslušných ČSN (především ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na PK, ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací).

Jedním ze základních obecných pravidel pro navrhování pozemních komunikací je vytvářet takové prostředí, které minimalizuje prostor pro lidské chyby. Vzdálenost jednotlivých připojení na pozemní komunikaci má pak vliv na plynulost dopravy a zejména bezpečnost silničního provozu. Komplexně bude řešeno dle § 1 zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích.

Jedním z prvořadých zájmů města a stavebníků v dané lokalitě by mělo být, aby byl budoucí dopravní systém zejména bezpečný, a to jako celek.

Podrobné řešení inženýrských sítí je nutno navrhnout v rámci podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Návrh řešení technické infrastruktury je pouze orientační k prověření kapacit a možných budoucích řešení sítí.

Vodní hospodářství

Při zpracování dalších stupňů PD je nutno dodržet ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí, ČSN 75 5411 Vodovodní přípojky, ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a ochranná pásma vodovodů a kanalizací, které jsou stanovena §23 zákona č 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Srážkové vody v zastavěném území budou podrobněji řešeny v souladu s TNV 75 9011.

F.3. ZÁSADY PRO OCHRANU ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK

Stavby a zařízení pro automobilovou dopravu lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umisťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

F.4. ZÁSADY OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Jsou zapracovány požadavky především dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, § 83a odst. 2. Staré stromy v ovocném sadu mohou sloužit jako biotop zvláště chráněných brouků, netopýrů nebo ptáků, jako např. krutihlava obecného nebo strakapouda jižního. Z tohoto hlediska ochrany živočichů je navrženo nechat vypracovat zoologický průzkum lokality, který se provádí ve vegetačním období roku. Při zjištění zvláště chráněných druhů bude třeba navrhnout i kompenzační opatření.

G. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A ZKRATEK

- Katastrální mapa, ortofoto mapa, informace o vlastnících: ČÚZK
- Územní plán Podivín, v platném znění k 5. 1. 2022
- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Břeclav

Použité zkratky:

BD	bytový dům	Sb.	sbírka
BJ	bytová jednotka	SEK	sítě elektronických komunikací
ČOV	čistírna odpadních vod	STL	středotlaký plynovod
ČR	Česká republika	TR	trafostanice
ČSÚ	Český statistický úřad	ÚAP	územně analytické podklady
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální	ÚP	územní plán
k.ú.	katastrální území	ÚPD	územně plánovací dokumentace
kV	kilo Volt	ÚS	územní studie
NN	nízké napětí (elektrické vedení)	VHD	veřejná hromadná doprava
np	nadzemní podlaží	VN	vysoké napětí (elektrické vedení)
NTL	nízkotlaký plynovod	VO	veřejné osvětlení
OP	ochranné pásmo	VTL	vysokotlaký plynovod
RD	rodinný dům		

H. DOKLADOVÁ ČÁST

V kapitole jsou uvedena výsledná vyjádření a stanoviska dotčených orgánů doručená v rámci projednání územní studie včetně popisu jejich vypořádání.

Policie České republiky

Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje - Územní odbor Břeclav - Dopravní inspektorát

Č. j. KRPB-140812-2/ČJ-2026-060406-KAM

Břeclav 8. července 2026
Počet stran: 2

PS studio s.r.o.
Revoluční 999/24d
691 45 Podivín

Vyjádření - Podivín Územní studie Příděly, Kopce a zahrady - sever, Kopce a zahrady - jih

Policie České republiky Dopravní inspektorát Břeclav na základě žádosti ze dne 17. 6. 2026 o vyjádření k územním studiím **Podivín – Příděly**, **Kopce a zahrady – sever** a **Kopce a zahrady – jih** sděluje Policie České republiky, Dopravní inspektorát Břeclav, následující:

Územní studie správně navrhují řešení nově vznikajících lokalit v režimu **zón s nejvyšší dovolenou rychlostí 30 km/h**, čemuž odpovídá i navržené dispoziční uspořádání dopravního prostoru. V souladu s předloženými studiemi doporučujeme realizaci prvků pro zklidnění dopravy, zejména dlouhých příčných prahů, vyvýšených křižovatek, přerušení dlouhých přímých úseků komunikací jejich vyosením a dalších obdobných opatření.

V případě křižovatek s předností zprava je nezbytné zajistit vizuální sjednocení jednotlivých větví křižovatek. Současně je třeba při jejich návrhu respektovat požadavky na odpovídající rozhledové poměry.

Studie dále počítají s výstavbou chodníků v rámci řešeného území. Za nezbytné však považujeme také jejich návazné propojení na stávající síť chodníků. Takové propojení například chybí v ulici Hlinky.

S ohledem na výše uvedené nemá Dopravní inspektorát Břeclav k předloženým územním studiím další připomínky.

Toto vyjádření platí jen pro předloženou dokumentaci a pro rozsah akce v ní uvedený s tím, že se vyjadřujeme pouze ve vztahu k bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na pozemních komunikacích v rámci dotčeného dopravního prostoru a veřejného prostranství v kontextu § 1 z. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve znění jeho pozdějších změn a doplnění.

Doba platnosti vyjádření končí uplynutím dvou kalendářních let od jeho vydání.

Zpracoval:
por. Ing. Zdeněk Kamenský

npor. Bc. Luděk Pazourek, DiS.
vedoucí oddělení
schváleno elektronicky

Komentář:

Navržené dopravní řešení umisťuje na komunikace zpomalovací prvky, které budou s celkovým řešením dopravy v lokalitě podkladem pro podrobnější projektovou dokumentaci.

Chodník v prostoru komunikace I.5 je prodloužen tak, aby navázal na stávající pochozí část vozovky ulice Hlinky, směrem ke křižovatce s ulicí Havlíčkova.

Městský úřad Břeclav

Odbor stavební a životní prostředí - Oddělení životního prostředí a památkové péče

Dobrý den,

z hlediska krajinného rázu nemám ke studii připomínky, dle mého názoru se jedná o běžné navázání zástavby na stávající zastavěné území a navržená izolační zeleň zmírní přechod mezi sídlem a krajinou. Nedojde k dotčení významných krajinných prvků, zvláště chráněných území a kulturních dominant krajiny.

Z hlediska ochrany živočichů bude třeba ve vegetačním období roku nechat vypracovat zoologický průzkum lokality. Při zjištění zvláště chráněných druhů bude třeba navrhnout i kompenzační opatření. Tento požadavek vychází z § 83a odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Staré stromy v ovocném sadu mohou sloužit jako biotop zvláště chráněných brouků, netopýrů nebo ptáků, jako např. krutihlava obecného nebo strakapouda jižního.

Je prosím někde stanoveno, jak bude vypadat ten zelený lem? Bylo by vhodné zachovat alespoň část starých ovocných dřevin, které by mohly být doplněny domácími druhy stromů a keřů.

S pozdravem

Ing. Markéta Doné

referentka ochrany přírody a krajiny

Městský úřad Břeclav

Odbor stavební a životní prostředí

Oddělení životního prostředí a památkové péče

M +420 731 680 110

T +420 519 311 233

E Marketa.Done@breclav.eu

Komentář:

V rámci kapitoly Etapizace výstavby – Podmiňující investice je stanoven doporučení na zpracování zoologického průzkumu ve znění:

Pro každou dílčí etapu se doporučuje zpracovat zoologický průzkum pozemků určených pro zástavbu, tedy v prostorech nových uliční profilů a pozemcích navrhované zástavby podél nich.

Vodovody a kanalizace Břeclav

Vodovody a kanalizace Břeclav

VYJÁDŘENÍ

číslo vyjádření: **020080**
heslo: **X9641**

Naše značka: **POZ-2026-001562**
Vyřizuje: **Miroslav Šnajdr DiS**
Tel.: **519 304 653**
E-mail: **snajdr@vak-bv.cz**
Datum vystavení: **16.7.2026**

PS studio s.r.o.
Ing. arch. Pavel Šemora
Revoluční č.p.999/24d
69145 Podivín

Vyjádření ke změně využití území

Zájmové území

Katastr: **Podivín**
Parcela:

Stavebník

Město Podivín
Masarykovo nám. č.p.192/2
691 45 Podivín

Název stavby (akce)
Územní studie Podivín - ÚS1 Příděly

Územní studie bude řešit v rámci správního území města Podivína lokalitu navazující na západní část zastavěného území, s místním názvem „Příděly“ a „Kopce a zahrady“.

Situace:



VODOVOD

Napojení lokality bude provedeno na vodovod v ulicích Havlíčkova, Hřbitovní a Štefánikova novými vodovodními řady. V rámci nově navržených komunikací budou vodovodní řady dle možností zaokruhovány. Vodovodní řady budou přednostně umístěny v chodníku nebo veřejné zeleni. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.
Čechova 1300/23
690 02 Břeclav

+420 519 304 611
info@vak-bv.cz
vak-bv.cz
IDDS: gnugxza

IČO: 49455168
DIČ: CZ49455168

Protože voda znamená život

tayllorcox ISO 14001

Bilanční přepočet potřeby vody (dle vyhlášky 428/2001 ve znění 120/2011):

Průměrná potřeba vody celkem	Počet obyvatel dle ÚS	Spotřeba litrů na obyvatele / den	Celkem litrů / den	Celkem m3 za rok
Příděly	357	96	34 287	12 515
Kopce a zahrady – sever	214	96	20 560	7 504
Kopce a zahrady – jih	123	96	11 843	4 323
Celkem	695	96	66 690	24 342

KANALIZACE

Napojení lokality na kanalizaci bude provedeno na řad jednotné kanalizace do ulice Havlíčkova. Předpoklad je, že sběrače budou z trub PP DN250 až DN300. Nové řady kanalizace jsou navrženy pod novými komunikacemi. Přípojky k jednotlivým objektům budou řešeny samostatně.

HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Objekty a pozemky: vodní plochy v zeleni + zasakování, dešťové nádrže v rámci jednotlivých objektů nebo souboru staveb na zalévání zeleně. V případě nepříznivých podmínek pro zasakování bude provedeno zadržení a řízený odtok do jednotné kanalizace.

Komunikace: spádování do parkovacích ploch a zeleně, popřípadě řízený odtok do jednotné kanalizace, parkovací stání - zasakovací dlažba.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav) vydává k předložené dokumentaci následující stanovisko:

1. Při zpracování dalších stupňů PD požadujeme dodržet ČSN 75 5401 "Navrhování vodovodního potrubí", ČSN 75 5411 "Vodovodní přípojky", ČSN 75 6101 "Stokové sítě a kanalizační přípojky", ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a ochranná pásma vodovodů a kanalizací, které jsou stanovena §23 zákona č 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
2. Požadujeme hledat možnost zokruhování vodovodu pro novou lokalitu.
3. Preferujeme navrhovat umístění nových vodovodních řadů do zelených pásů podél komunikací.
4. Preferujeme navrhovat umístění nových kanalizačních stok do středu komunikací.
5. V místě napojení nové kanalizace na stávající kanalizaci bude osazena nová kanalizační šachta DN100. Napojení bude do dna stávající kanalizace.
6. Při návrhu trasy splaškové kanalizace, je nutno z provozních důvodů, uvažovat se zajištěním příjezdu techniky (kanalizační vozidlo o váze cca 28 tun) ke všem revizním šachtám.
7. Srážkové vody v ZÚ je třeba řešit v souladu s TNV 75 9011.
8. Stavbou zpevněných ploch, terénních úprav apod. nesmí být změněno stávající krytí vodovodního potrubí.
9. Plánovanou výsadbu stromů je třeba navrhnout tak, aby budoucí kořenový a korunový systém vzrostlého stromu nezasahoval do ochranného pásma stávajících i projektovaných vodovodních řadů a kanalizačních stok, čímž se v budoucnu předejde možné kolizi při případných provozních opravách a rekonstrukcích.

S předloženou "Územní studie Podivín – US1 Příděly“ za předpokladu zapracování výše uvedených podmínek do dalších stupňů PD souhlasíme.

Platnost tohoto stanoviska je omezena na 2 roky od data vystavení.

Miroslav Šnajdr, DiS.

Komentář:

Řešení vodního hospodářství je územní studí navrženo koncepčně tak, aby bylo podkladem pro podrobnější projektovou dokumentaci.