


Č. REVIZE: REVISION NO.:	DATUM VYDÁNÍ:	POPIS REVIZE: DESCRIPTION OF THE REVISION:	VYPRACOVAL: ELABORATED BY:

<p>GENERÁLNÍ PROJEKTANT: GENERAL DESIGNER:</p>  <p>K4 a.s. Kociánka 8/10, 612 00 Brno tel.: +420 541 126 611 fax: +420 541 126 610 e-mail: bmo@k4.cz www.k4.cz</p>	<p>INVESTOR: CLIENT:</p> <p>Cihelna Slavkov s.r.o. U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna IČ: 09541225</p>	<p>AUTORIZACE: AUTHORIZED BY:</p>
	<p>OBJEDNATEL: PROJECT MANAGER:</p> <p>Cihelna Slavkov s.r.o. U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna IČ: 09541225</p>	
	<p>SUBDODAVATEL: SUBCONTRACTOR:</p>	<p>ČÍSLO PARÉ: DOCUMENT SET NUMBER:</p>
<p>NÁZEV AKCE: TITLE:</p> <p>ÚZEMNÍ STUDIE V LOKALITĚ 10 rozvojová zóna Východ ve městě Slavkov u Brna</p>	<p>MANAŽER PROJEKTU: PROJECT DIRECTOR:</p> <p>Ing. Roman Havišťa</p>	
	<p>ARCHITEKT: ARCHITECT:</p> <p>Ing. arch. Zbyněk Zavřel</p>	
	<p>HLAVNÍ INŽENÝR: CHIEF PROJECT MANAGER:</p> <p>Ing. arch. Zbyněk Zavřel</p>	
	<p>PROJEKTANT: DESIGNER:</p> <p>Ing. arch. Zbyněk Zavřel</p>	
	<p>ZAKÁZKA Č.: CONTRACT NO.:</p> <p>1489</p>	<p>ODDÍL: PART:</p> <p>14</p>
<p>STAVEBNÍ OBJEKT: BUILDING PART:</p>	<p>DATUM: DATE:</p> <p>20.12.2022</p>	
	<p>MĚŘÍTKO SCALE:</p>	
<p>OBCHODNÍ SOUBOR: PACKAGE:</p>	<p>STUPĚŇ PD: PROJECT STATUS:</p> <p>ÚS</p>	
	<p>KÓD DOKUMENTACE: CODE:</p>	
<p>OBSAH: CONTENT:</p> <p>A / TEXTOVÁ ČÁST</p>	<p>ČÍSLO VÝKRESU: DRAWING NUMBER:</p> <p>1489_14_A_01_00</p>	<p>REVIZE: REVISION:</p>

Obsah

A / Textová část

- A.1 Identifikační údaje**
- A.2 Zadání studie**
- A.3 Vymezení řešeného území**
- A.4 Návrh**
- A.5 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání**
- A.6 Koncepce řešení dopravní infrastruktury**
- A.7 Koncepce řešení technické infrastruktury**
- A.8 Vyhodnocení vlivu na krajinný ráz**
- A.9 Závěry a doporučení**

B / Grafická část

- B.1 Situace širších vztahů**
 - B.2 Koordinační výkres**
 - B.3 Urbanistický návrh**
 - B.4 Řezy územím**
 - B.5 Rozvinuté pohledy**
 - B.6 Technická a dopravní infrastruktura**
- Příloha č.1 – Bilance zeleně**

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) Název stavby

Územní studie v lokalitě 10, rozvojová zóna Východ ve městě Slavkov u Brna

b) Místo stavby

(adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků)

Obec: Slavkov u Brna (okres Vyškov), katastrální území [750301].

Parcely číslo: 2631/1, 2636/4, 4465, 4466, 4467, 4468, 4469, 4470, 4471, 4474, 4475, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480.

c) Předmět dokumentace

(nová stavba nebo změny dokončené stavby, trvalá nebo dočasná stavby, účel užívání stavby)

Územní studie

A.1.2 Údaje o žadateli

a) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu (fyzická osoba) nebo

b) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo

c) Obchodní firma nebo název, IČ, adresa sídla

Cihelna Slavkov s.r.o.

U Mlýna 1552, 684 01 Slavkov u Brna

IČ: 09541225

Zastoupený:

Petr Matušík

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba)

K4 a.s.,

Kociánka 8/10, 612 00 Brno,

IČ 607 34 396

DIČ CZ60734396

Zastoupený:

Ing. arch. Vladimír Pacek, předseda představenstva

tel.: +420 541 126 611

e-mail: pacek@k4.cz

- b) **jméno a příjmení hlavního projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, S vyznačeným oborem, popřípadě specializací jeho autorizace**

K4 a.s

Ing. arch. Zbyněk Zavřel, autorizace ČKA č.4047, obor A.1

- c) **jména a příjmení projektantů jednotlivých částí dokumentace včetně čísla, pod kterým jsou zapsáni v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jejich autorizace**

Urbanisticko architektonické řešení

Zpracovatel: K4 a.s.

Autorizovaná osoba: Ing. arch. Zbyněk Zavřel, autorizace ČKA č.4047, obor A.1

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Zbyněk Zavřel,

Komunikace a zpevněné plochy, Hrubé terénní úpravy:

Zpracovatel: Atelier DPK, s.r.o.

Autorizovaná osoba: Ing. Kateřina Mičová Polesná, č. autorizace ČKAIT: 1004710, obor: ID00

Zodpovědný projektant: Ing. Hedvík

Krajinné a sadové úpravy:

Zpracovatel: Atregia s.r.o.

Autorizovaná osoba:

Zodpovědný projektant: Ing. Karolína Bečvářová

Vyhodnocení vlivů na krajinný ráz dle §12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zpracovatel: Jacobs Clean Energy s.r.o.

Autorizovaná osoba: Ing. Pavel Kolářek

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Kolářek

A.2 Zadání studie

A.2.1 Cíle a účel pořízení Územní studie

Město Slavkov u Brna má zpracovaný územní plán, který byl vydán formou opatření obecné povahy zastupitelstvem, obce dne 25.11.2013. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 12.12.2013, následně se začala na základě Zprávy o uplatňování projednávat Změna č.1, která k dnešnímu dni není dokončená. Mezitím proběhla Změna č. 2 schválená 9.12.2019 účinná od 31.12.2019 a Změna č. 3 schválená 6.9.2021 účinná od 29.9.2021 (dále jen „ÚP“).

V územním plánu v této lokalitě je plocha pro výrobu a skladování. Studie má sloužit jako podklad pro rozhodování v území a bude se zabývat vytvořením jednotné koncepce a uspořádání budoucí výstavby včetně infrastruktury. Pro tak rozsáhle území je v územním plánu z roku 2013 a následně v obou změnách územního plánu podmínka pro toto území zpracování územní studie. Územní plán uvádí výměru lokality 12 ha. Studie stanoví zásady koncepce rozvoje území s ohledem na jeho hodnoty - prostorová struktura s ohledem na místní podmínky. Stanoví urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, stanoví podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro zvyšování kvality architektonického pojetí výrobních ploch.

A.2.2 Požadavky na rozsah řešení

a) Vymezení řešeného území

Řešené území je situováno ve východní rozvojové části města Slavkova u Brna a nachází se mezi dvěma komunikacemi komunikací Bučovickou III/0501 ze severní strany a silnicí I/50 z jižní strany.

b) Požadavky na funkční využití území

Řešené území je zařazeno do ploch určených pro výrobu a skladování.

Využití dle platné územně plánovací dokumentace:

VL – Plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- zařízení pro průmyslovou výrobu a pro skladování,
- odstavné plochy, stavby technického vybavení,
- čerpací stanice pohonných hmot,

Podmíněné využití

- bydlení majitelů nebo obsluhy objektů nebo zařízení,
- objekty maloobchodu a ubytovny,

To vše za podmínky, že využití bude doplňovat přípustné využití a to nebude narušeno nebo omezeno.

Nepřípustné využití

- objekty a provozy živočišné výroby
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím
- umístování staveb v ochranných pásmech elektrického vedení.

c) Požadavky na prostorové uspořádání území

Územní studie stanoví:

- Maximálně přípustný počet plných nadzemních podlaží
- Maximální výšku stavby nadzemních podlaží v metrech (Půdní vestavby a nástavby se do tohoto čísla nezapočítávají a jsou všeobecně přípustné).
- urbanistickou kompozici uspořádání jednotlivých objektů
- výškovou regulaci
- tvar střech
- požadavky na architektonické řešení staveb ve vztahu k zachování hodnot území v dané lokalitě

V územním plánu není stanovená výška pro tyto výrobní plochy. Je nutné vycházet z předmětného místa a jeho nejbližšího okolí. Touto územní studií dojde k prověření toho, co je pro tuto plochu akceptovatelné, aby nedošlo k narušení krajinného rázu území. Nová výstavba by měla být přizpůsobená okolní zástavbě. Preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nových pohledových dominant v krajině. Město Slavkov u Brna je

historické město, které má dominanty v území (v podobě slavkovského zámku, kostel Vzkříšení Páně, městská památková zóna, krajinná památková zóna „ Bojiště“ apod.) a také má i tzv. kompoziční osy, které jsou znázorněny ve výkrese I.5 urbanistická koncepce. Rozvojová plocha nesmí narušit tyto urbanistické hodnoty v území.

Pro plochy výroby není stanovena žádná uliční čára nebo stavební hranice. Nově navrženou urbanistickou strukturou jak výškovou tak i půdorysní nesmí dojít k narušení kompozičních a prostorových vztahů, průhledů v území.

Při vnímání městského interiéru se významně projevují především vertikály a významné objekty coby zakončení pohledů ale rovněž jako orientační body. Ve výkrese byly tyto osy vyznačeny. Při nové výstavbě a při utváření veřejných prostor je nutno tyto osy respektovat a zachovat. Doporučené prostorové regulativy jsou vymezeny ve výkrese I.5. urbanistická koncepce – podrobné řešení zastavěného území.

d) Požadavky na zastavitelnost území

Součet veškerých zastavěných a přípustně zastavitelných ploch novou výstavbou v plochách s rozdílným způsobem využití (včetně hlavní stavby a staveb vedlejších např. přístřešků, teras, bazénů, zpevněných ploch, příjezdových komunikací, oplocení apod.) bude činit maximálně stanovený procentní podíl 70%.

e) Požadavky na uspořádání krajiny a ochranu a rozvoj hodnot území

Územní studie bude navržena se snahou o:

- minimalizaci záboru ZPF.
- maximální propojení s prvky městské zeleně
- respektování prvků ÚSES a migrační prostupnost krajiny
- účinnými zábranami předcházení střetům dopravních prostředků s živočichy
- minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz
- změnu hlukové situace v blízkosti tras těchto staveb, především na okraji sídel
- zapracování opatření na snížení tepelných ostrovů, hospodaření se srážkovými vodami
- veřejný prostor kolem silnice III/0501 řešit ve vztahu k tomuto prostoru vrostlou zelení a vnímat ho jako příjezdovou radiálu do města
- chráněné prostory budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nebude překračovat hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

f) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Územní studie:

- vymezí plochy místní komunikace včetně chodníků a doprovodných ploch zeleně, technické infrastruktury
- navrhne koncepci napojení pozemků určených pro výstavbu výrobních objektů na technickou infrastrukturu, předpoklad dimenze, určení nároku na kapacitu ČOV pro město Slavkov. Přeložky musí být průchozí pro velké vody.

Vybudování nových silničních úseků a obchvatů by nemělo negativní vliv na změnu hlukové situace v blízkosti tras těchto staveb, především na okraji sídel.

Návrh bude respektovat studii nové přeložky silnice I/50 zpracovanou společností ŘSD ČR.

g) Další požadavky

Územní studie bude zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem a zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

A.2.3 Požadavky vyplývající z Územního plánu Slavkov u Brna na funkční využití, veřejná prostranství a prostorové uspořádání staveb v řešeném území

a) Podmínky Územního plánu Slavkov u Brna na funkční využití ploch v území

Podrobně viz kapitola A.2.2.

b) Další podmínky prostorového uspořádání

Podrobně viz kapitola A.2.2.

c) Vymezení veřejně prospěšných staveb

Veřejně prospěšné stavby nejsou požadovány.

d) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Limity v území dle ÚAP

Východní část – území s archeologickými nálezy I.UAN

El. vedení VVN – 440 kV a 110 kV - prochází územím od severovýchodu k jihozápadu

Hodnoty území dle ÚAP

Dle výkresů hodnot území ÚAP řešená plocha logicky navazuje na stávající plochy výroby. Je oddělena stávajícími plochami výroby od stávající obytné zástavby města. Území je sevřeno dvěma dopravními cestami (komunikací E50 a ul. Bučovická III/0501).

e) Použité podklady

- Územní plán města Slavkov u Brna v platném znění
- Územně analytické podklady
- Zadání Územní studie (MěÚ Slavkov u Brna, odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí
- prohlídka a fotodokumentace pozemku
- geodetické výškopisné a polohopisné zaměření areálu zpracované 05/ 2021 spol. Ing. Tomáš Šváb, Ph.D. – GEFIS, doměření pro napojení areálu na technickou infrastrukturu zpracované 02/2022 spol. Ing. Radek Merta – geodetická kancelář .
- inženýrsko-geologické průzkumy a hydrogeologický průzkum provedený v říjnu 2021 spol. BALUN geo s.r.o., dále byl dopracován dodatečný IGP a HP provedený 03/2022 panem Vratislavem Minolem
- pedologický průzkum provedený v říjnu 2021 spol. Dr. Ing. Milanem Staňkem
- korozní průzkum zpracovaný v lednu 2022 panem Mgr. Viktorem Valtrem.

A.3 Vymezení řešeného území

Řešená lokalita leží ve východním cípu nezastavěného území města Slavkov. Území je od jihu až severu sevřeno dopravními komunikacemi a jejich ochrannými pásmy. Řešené území je situováno mezi ulicí Bučovickou a silnicí I/50. Západně se nachází areál Správy a údržby silnic, kde je skladován posypový materiál. Tento areál je ve výrazném terénním zářezu.

Západně od hodnocené plochy se nachází průmyslová zóna.

A.3.1 Charakteristika řešeného území

Terén celkového pozemku je svažité v celkovém sklonu směrem k jihozápadu a ve spodní části směrem k jihu, tedy směrem k řece Litavě. Na západním okraji je patrný výrazný terénní zářez. Ze severovýchodní strany je horní část pozemku ohraničena silnicí III/0501 vedenou ulicí Bučovická. Jihovýchodní a severovýchodní hranice pozemku sousedí se zemědělskými poli. Část severovýchodní a severozápadní strany pozemku sousedí s oploceným pozemkem areálu Správy a údržby silnic. Severozápadní spodní část pozemku sousedí se zahradou sousedního průmyslového areálu.

Lokalitou prochází trasy inženýrských sítí - VN a VVN. Toto vedení významně negativně ovlivňuje/limituje budoucí výstavbu a využití území.

A.3.2 Stávající využití lokality

V současné době je území využíváno převážně jako orná půda. Dle platného územního plánu je oblast vymezena jako zastavitelná a území je navrženo pro vymezení ze ZPF.

Provozy v sousední průmyslové zóně

Nejblíže zájmové ploše (navazující na západní hranu plochy) se nachází ve výrazném terénním zářezu prostor Správy a údržby silnic Jihomoravského kraje – sklad posypového a dalšího materiálu.

Na tuto plochu navazují plochy s garážemi.

Při komunikaci III/0501 (ul. Bučovická) je evidován rodinný dům č.p. 325 a č.p. 521 – jedná se o hlukově chráněná stavbu.

Dále se v průmyslově vymezeném území při ul. Okružní nachází fotovoltaická elektrárna – cca 150 m od západního okraje zde popisovaného území.

Za komunikací Okružní se pak nachází areál autosalonu a opravárenské dílny společnosti Auto – Bayer (cca 250 m západně). Provoz areálu probíhá v denní době.

Součástí průmyslové zóny jsou areály firem Lohmann & Rauscher a Devro s.r.o., které přispívají generovanou dopravou a provozem vzduchotechnických jednotek k možnému hlukovému zatížení území.

A.3.3 Hygienické limity – ochrana proti hluku

Řešená lokalita se nachází na východním okraji stávající zástavby města Slavkov u Brna. V jejím okolí se nachází po západní straně plochy průmyslová výroba a podnikání. Jedná se o plochy bez významnějších trvalých zdrojů hluku. Zásadnějším zdrojem hluku v území je tak silnice III. třídy č. 501 – Bučovická a silnice I. třídy č. 50 na jižním okraji lokality a města.

Navržené funkční využití objektů nevytváří vnitřní chráněné prostory s požadavky na splnění hlukových limitů.

Vlivem realizace záměru nesmí docházet ke vzniku nového nadlimitního působení na chráněné prostory stávajících staveb a dále musí být dodrženy limity v souladu s ustanovením §30 zák. č. 258/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

A.3.4 Majetkoprávní vztahy

Řešené území je majetkoprávně téměř zceleno. Většinovým vlastníkem pozemků je zadavatel Územní studie. V řešeném území jsou dva menšinové pozemky ve vlastnictví dalších subjektů.

A.4 Návrh

A.4.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce řešeného území je navržena s ohledem a v návaznosti na stávající zástavbu a uvažovaný rozvoj města, stanovuje regulativa pro dané území a výstavbu v něm, s cílem vytvoření vhodných podmínek pro pracovní prostředí a kvalitu veřejných prostranství.

Urbanistická struktura je tvořena uspořádáním samostatných objektů. Základním měřítkem struktury je velikost těchto objektů. Objekty jsou uspořádány do pravidelné struktury orientované podél hlavních stávajících i navržených dopravních komunikací, popř. podél navržených veřejných parkových ploch.

Jednotlivé objekty jsou umístěny s dostatečným vzájemným odstupem tak, aby umožňovaly průhledy územím. Uzavřená bloková zástavba je v daném území pro daný účel nežádoucím prvkem.

Do jednotlivých těžišť a významově důležitých poloh v území jsou navrženy víceúčelové a správní objekty popř. objekty s maloobchodní funkcí.

V čele centrálního parku v solitérní poloze u vjezdu do území je navržena správní budova s ustoupeným patrem, které výškově převyšuje ostatní objekty. Jedná se o signální prvek, který identifikuje stavební počín v širším kontextu zastavěného území. Stavba je doplněna vodní plochou a kvalitní parkovou úpravou.

Intenzivně zastavěná část území je uvozena řadou nižších objektů, orientovaných podél centrálního parku s rozestupy, které vytváří prostory drobnějšího měřítka tzv. „živno – řemeslnické ulice“. První z objektů je ustoupení z „uliční čáry“ a vytváří další typ veřejného prostranství v opozitu k hlavní správní budově.

Při příjezdu k území, tedy z příjezdu k městu Slavkov je v čele území navržena dvojice víceúčelových budov opět doplněné vodní plochou a kvalitní parkovou úpravou.

A.4.2 Základní kapacity a bilance řešeného území

Celkové bilance

Plocha řešeného území	128 424 m ²
- z toho návrhová plocha.....	122 484 m ²
- z toho stabilizovaná plocha.....	5 940 m ²
Minimální podíl zeleně	37 592 m ²

Základní kapacity návrhu

OZNAČ. OBJEKTU	POPIS OBJEKTU	ÚČEL VYUŽITÍ	ZASTAV. PLOCHA [m ²]	VÝŠKA [m]	OBESTAV. PROSTOR [m ³]	~ HPP [m ²]
A.01	výrobní a skladovací hala	obchod, skladování, administrativa	932	9	9 616	1 300
A.02	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	9	9 422	1 250
A.03	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	9	9 422	1 250
A.04	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	9	9 422	1 250
A.05	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	9	9 422	1 250
A.06	výrobní a skladovací hala	obchod, skladování, administrativa	925	9	9 422	1 250
A.07	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	9	9 422	1 250
A.08	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	13	9 422	1 250
A.09	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	925	13	12 238	1 250
A.10	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	2 760	9	28 442	3 400
A.20	víceúčelová budova	provozní zázemí areálu, bydlení správce, ubytování, maloobchod,	850	15	12 550	3 050
B.01	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	4 750	13	64 125	6 280
B.02	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	4 750	13	64 125	6 280
B.03	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	5 900	13	79 650	7 280
B.04	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	8 500	13	114 750	9 670
B.05	výrobní a skladovací hala	výroba, skladování, administrativa	1 850	9	17 575	2 510
B.06	víceúčelová budova	provozní zázemí areálu, bydlení správce, ubytování, maloobchod,	920	13	12 420	2 760
B.07	víceúčelová budova	provozní zázemí areálu, bydlení správce, ubytování, maloobchod,	920	13	12 420	2 760
B.08	nádrž a strojovna SHZ	technické zázemí areálu	195	9	1 755	1 755
CELKEM			38 727		495 620	57 045

OZNAČ. OBJEKTU	POČET NJ	PARK. MÍSTA	POČET ZAM.
A.01	2	34	28
A.02	1	20	28
A.03	1	20	28
A.04	1	20	28
A.05	1	20	28
A.06	1	20	28
A.07	1	20	28
A.08	1	20	28
A.09	1	20	28
A.10	6	48	54
A.20	-	52	64
B.01	2	25	100
B.02	2	25	100
B.03	2	45	120
B.04	2	55	160
B.05	2	40	60
B.06	-	30	125
B.07	-	30	125
B.08	-	0	0
CELKEM		544	1160

A.4.3 Veřejná prostranství a zeleň

a) Koncepce uspořádání veřejných prostranství

Zvláštní důraz je kladen a návrh veřejných prostranství a zeleně tak, aby výsledná struktura zástavby byla v co největší míře veřejně přístupná a území celkově prostupné.

Vzdušnost a prostupnost území je jedním z hlavních prvků urbanistického návrhu.

Ve východní části, v přímé návaznosti na stávající zastavěné území města, je navržen centrální park. Park je volně přístupný a slouží nejen pro uživatele řešeného území, ale pro širší navazující oblast se stávající zástavbou, která jakékoli veřejné prostory postrádá a jehož struktura zástavby je nekoncepční a veřejně nepřístupná.

Jako protiváha k centrálnímu parku je na východním okraji území navržen park drobnějšího měřítka, který spoluvytváří první kontakt při příjezdu k městu z východního směru.

Tyto parky jsou propojeny páteří komunikací obklopenou oboustrannou alejí.

Po obvodu území je navržena parková úprava ploch s rozptýlenou stromovou zelení.

Stavby situované podél stávající příjezdové komunikace k městu jsou odděleny o této komunikace izolační zelení tvořenou stromořadím.

Koncepce zeleně však nevytváří pouhé čistě utilitární parkové plochy ale vytváří vegetačně různorodé výsadby a četné pobytové prostory, zahrnující vedle stromových výsadeb také výsadby keřové a trvalkové, v rámci travnatých ploch pak parkové a luční trávníky, dále nejrůznější pochozí povrchy (písečný, mlatový, kamenný i šterkový, betonové šlapáky), doplněné originálně pojatým dřevěným mobiliářem.

Tyto parkové úpravy dále doplňuje několik vodní ploch.

Základní bilance a vypořádání záborů ZPF je řešeno územním plánem, ve kterém je území určeno k zástavbě.

V současné době proběhla rebonifikace ZPF, kde zejména v západní části území je bonita půdy značně snížena vzhledem k její skutečné kvalitě. Návrh vytvořen s ohledem na minimalizaci nutnosti budoucího vynětí ze ZPF.

A.5 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

A.5.1 Funkční typ využití

Územní studie nestanovuje přesné rozmístění jednotlivých hlavních a doplňkových funkcí v rámci řešeného území.

a) Hlavní funkce

Objekty výroby a skladování

Jedná se o objekty s následujícím způsobem využití:

- stavby a zařízení pro průmysl, výrobu a skladování
- odstavné plochy parkovací plochy pro osobní a nákladní dopravu
- manipulační plochy pro zásobování a skladování u staveb a areálů
- stavby technického vybavení staveb a areálů
- čerpací stanice pohonných hmot

b) Doplňkové funkce

Objekty bydlení

- bydlení majitelů nebo obsluhy objektů nebo zařízení v rozsahu pro každý objekt hlavní funkce 2 bytové jednotky v umístěné rámci objektu nebo v samostatném objektu a současně v maximálním rozsahu do 48-ti bytových jednotek pro řešené území

Objekty ubytování

- ubytovny v rozsahu do 10% zastavěné plochy všemi objekty v rámci řešeného území

Objekty maloobchodu

- objekty maloobchodu v rozsahu do 5% zastavěné plochy všemi objekty v rámci řešeného území

A.5.2 Plošné regulační prvky

a) Stavební hranice a zastavitelné území

Udává hranici plochy určené k zastavění a stanovuje maximální hranici pro zastavitelnost pozemku.

Uvnitř zastavitelného území lze umísťovat stavby tak, že součet zastavěné plochy stavbami (hlavní stavby – budovy, vedlejší stavby – např. přístřešky, terasy, bazény, zpevněné plochy, příjezdové komunikace, oplocení apod.) je roven maximálně 70% plochy disponibilních pozemků pro danou stavbu.

Vně zastavitelného území mohou být umístěny stavby dopravní a technické infrastruktury (jakou jsou např. chodníky, pojižděné komunikace, trafostanice, regulační stanice, retenční nádrže a objekty, sloupy osvětlení a atd.)

b) Zeleň v zastavitelném území

Uvnitř řešeného území a uvnitř zastavitelného území lze umísťovat zeleň ve formě zeleně na rostlém terénu, zeleně na střeších objektů (nadzemních i podzemních), zeleň na fasádách objektů, nezpevněných mlatových, pískových, štěrkových plocha a cest a ploch z přírodních materiálů, kameniva, vodních ploch a prvků, doprovodného mobiliáře a drobných staveb (altány, přístřešky) a dalšího vybavení.

Minimální podíl zeleně je stanoven na 30% plochy disponibilních pozemků pro danou stavbu.

A.5.3 Prostorové regulační prvky

a) Stavební čára

Jsou stanoveny stavební čáry.

Stavební čáry vymezují hranici, která je nepřekročitelná směrem do veřejného prostranství.

Před stavební čárou smí vystupovat pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

Stavební čára je uplatňovaná jen v místech, kde je z urbanistického hlediska požadována přesná poloha hlavního objemu stavby nebo její části.

V místech, kde není stanovena stavební čára (plná ani volná) není tato prostorová regulace uplatněna

Stavební čára plná

- Vymezuje závaznou polohu fasády (nebo její části) hlavního objemu stavby.
- Před tuto čáru nesmí objekt předstoupit
- Za tuto čáru nelze s objektem ustoupit

Stavební čára volná

- Vymezuje maximální polohu fasády (nebo její části) hlavního objemu stavby.
- Za tuto čáru lze s fasádou nebo stavbou ustoupit, objekt nesmí být ale přerušen nebo ukončen

b) Výška zástavby

Je stanovena maximální přípustná výška zástavby nadzemních podlaží v metrech.

c) Počet plných nadzemních podlaží

Je stanoven maximální počet plných nadzemních podlaží.

d) Tvar střech

Jsou přípustné tyto tvary střech:

- Plochá
- Sedlová
- Pultová

e) Skon střech

Sklen střech není stanoven.

f) Oplocení

Souvislé oplocení celého území není povoleno.

Oplocení může být zřízeno pro jednotlivé funkční části budov nebo areálů, jako jsou zásobovací dvory, manipulační plochy, venkovní technologická zařízení.

g) Zelené střechy

Každý samostatný objekt nehalového typu (to znamená, že nosnou konstrukci střechy tvoří vazníky) musí mít skladbu hlavní střechy, pokud bude plochá, s extenzivní nebo intenzivní zelení.

h) Zelené fasády

Vymezené fasády staveb musí mít navrženo ozelenění fasád ve formě např. treláží, popínavých rostlin, souvislých ploch květníků.

i) Aleje jako doprovodná zeleň dopravních a komunikačních os

Jsou stanoveny aleje a doprovodná zeleň a komunikačních os.

Aleje jsou požadovány jako jednostranné, tvořené stromy v rostlém terénu.

Mimo požadované vymezené aleje, mohou být aleje navrženy dle potřeby i u dalších komunikací.

j) Trasy dopravní infrastruktury

Jsou vymezeny páteřní trasy pozemních komunikací a dopravního napojení. V těchto trasách není povoleno navrhovat žádné stavby.

A.5.4 Základní regulativy tras dopravní a technické infrastruktury

a) Trasy dopravní infrastruktury

Jsou vymezeny páteřní trasy pozemních komunikací a dopravního napojení. V těchto trasách není povoleno navrhovat žádné stavby.

b) Trasy inženýrské infrastruktury

V trasách navržených koridorů pro inženýrské sítě není povoleno navrhovat žádné stavby.

Musí být dodrženy ochranná a bezpečnostní pásma a odstupy jednotlivých sítí.

A.5.5 Architektonický charakter staveb

Stavby v řešené lokalitě nenarušují siluetu obce v dálkových pohledech, neovlivňují významné pohledové osy.

Architektura staveb by měla být pojata v jednotném tvarovém a architektonickém pojetí s užitím moderních materiálů, přiměřeného měřítka.

A.6 Koncepce řešení dopravní infrastruktury

Dopravní napojení řešeného areálu je navrženo vybudováním okružní křižovatky na silnici III. třídy III/0501 v jejím km 2,710, kde je ve stávajícím stavu styková křižovatka se silnicí III. třídy III/0502.

Komunikace budou nadále užívány jako veřejně přístupné, tedy v souladu se stávajícím stavem.

Ve stávajícím stavu se jedná o křižovatku stykovou minimálními zakružovacími oblouky. Součástí nové okružní křižovatky bude vybudování čtvrtého ramene pro napojení nově budovaného areálu Cihelny Slavkov. Silnice III/0501 průběžná, vede od napojení ze silnice I/50 směrem do Slavkova u Brna. Silnice III/0502 má začátek úseku, vede

směrem do Němčan a Rousínova. Nová okružní křižovatka navržena z důvodu zvýšení bezpečnosti v křižovatce, a pro splnění požadovaných očekávaných dopravních intenzit, které budou souviset s novou výstavbou.

Spolu s úpravou křižovatky bude také upravena stávající cyklostezka, která bude přesunuta po obvodu okružní křižovatky. Upravená cyklostezka bude předána do majetku města Slavkov u Brna. Okružní křižovatka bude po realizaci předána do majetku SÚS JMK.

Vybudování nových silničních úseků a obchvatů nebude mít negativní vliv na změnu hlukové situace v blízkosti tras těchto staveb, především na okraji sídel.

Návrh respektuje studii nové přeložky silnice I/50 zpracovanou společností ŘSD ČR. Přeložka I/50 bude v celé své nové trase odkloněna od řešeného území jižním směrem. Spolu se změnou tras bude posunuto i ochranné pásmo komunikace I. třídy dále od řešeného území.

Návrh respektuje změnu trasy původní komunikace I/50, u které se předpokládá snížení dopravního zatřídění na místní obslužnou komunikaci. Její případné napojení do systému komunikací v řešeném území je z prostorového hlediska možné.

a) Doprava v klidu

Stupeň automobilizace je určen územním plánem 1:2,5.

Výpočet dopravy v klidu :			
Mezisoučet			347,43
Součinitelé redukce počtu stání			
koeficient vlivu území	součinitel vlivu stupně automobilizace 1:2,5	Ka=	1
koef.dopr.obsluhy	součinitel redukce počtu stání	Kp=	1
Celkový počet stání	$N=O_o \cdot Ka + P_o \cdot Ka \cdot Kp$		347,43
		požadováno	348
		zajištěno	524

Intenzita dopravy		obrátkovost		
Osobní automobilová doprava		2		1048
Nákladní doprava / den	Z toho:			288
	velkoobjemové NA (kontejnery – návěš)			48
	Nákladní autodoprava do 3.5t			112
	Dodávkové automobily			128

b) Pěší a cyklistická doprava

Cca 15m podél severovýchodní hranice celkového pozemku areálu prochází stávající cyklostezka (trasa č. 5097 – Kobylnice – Bučovice) podél silnice III/0501. V místě nové okružní křižovatky bude cyklostezka přeložena.

Pěší z areálu budou převedeny na cyklostezku před navrženou okružní křižovatkou směrem od Slavkova.

Cyklostezka pak tedy zajišťuje dostupnost pěších ze Slavkova u Brna. Průběžný stávající chodník z města Slavkova u Brna podél silnice III/0501 je ukončen před vjezdem do areálu firmy AUTO BAYER s.r.o., cca 360m severozápadně od řešeného budoucího areálu. Nejbližší autobusová zastávka se nachází cca 500m severozápadně od areálu.

Systém chodníků pro řešené území má počátek při okružní křižovatce, kde je napojen na stávající smíšenou stezku.

Hlavní areálový chodník vede podél všech hlavních areálových komunikací.

Od hlavního chodníku jsou navrženy jednotlivé podružné chodníky, které vedou k objektům. Šířka těchto chodníků je navržena 3m, resp. 2,65m.

A.7 Koncepce řešení technické infrastruktury

a) Zásobování pitnou vodou

Kolem řešeného území se nenacházejí rozvody veřejného vodovodu a splaškové kanalizace, které má v dané lokalitě ve správě VaK Vyškov, a.s. Jako nápojný bod vodovodu byl určen bod cca 430 západně v místě křižovatky ulic U Mlýna a Slovanská – napojením na stávající vodovod „2-2“ PVC DN 150.

Pro napojení je uvažováno prodloužení hlavního řadu vodovodu, který bude přiveden k areálu a následně rozveden po areálu. Od hlavního řadu v areálu budou provedeny vodovodní přípojky k navrženým objektům a osazeny vodoměrné šachty.

	m ³ /os.rok	l/os.sm	osob	l/sm	m ³ /h	l/s
Zaměstnanci kanceláře - s možností sprchy	18	72	575	41400	5,18	1,44
Zaměstnanci čistý provoz - se sprchou	26	104	585	60840	7,61	2,11
Úklid haly - podlahový mycí stroj	5	20	18	360	0,05	0,01
Průměrná potřeba vody Q _p			1178	102600	12,83	3,56
Maximální denní spotřeba vody Q _m			1,5	153900	19,24	5,34
Maximální hodinová potřeba vody Q _h =Q _p /2/3600					51,30	14,25
Provozní doba směny (8 hod)						
Provozní doba (dny v roce = 250)						
Předpokládaná roční úhrnná potřeba vody Q _r = Q _p * dny					3206	m ³ /rok

b) Zásobování požární vodou

Pro zásobování požární vodou je uvažováno s centrální nádrží SHZ. Menší stavby budou napojeny přímo z rozvodu pitné vody popř. Budou budovány venkovní hydranty.

c) Splašková kanalizace

Kolem řešeného území se nenacházejí rozvody splaškové kanalizace. Jako nápojý bod splaškové kanalizace je uvažován bod cca 540 západně v místě křížení ulice Slovanská – napojením do revizní šachty na stávající kanalizaci pro veřejnou potřebu BET DN300 a s následným propojením do stoky BET DN1200.

V rámci řešeného území je uvažováno se splaškovým kanalizačním řadem cca. DN 250-300, který bude přiveden k řešenému území a následně rozveden v území.

Od hlavního řadu v areálu budou provedeny přípojky splaškové kanalizace k navrženým halám areálu a osazeny revizní šachty.

Splaškové vody jsou směřovány na ČOV Slavkov u Brna.

Předpokládaný roční úhrn splaškových vod 3206 m³/rok

d) Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod bude řešena částečně zasakováním na pozemku investora a s navrženým regulovaným odtokem do toku Prostředníček.

Likvidace dešťových vod budoucího areálu je řešena následovně - dešťové vody ze střech navržených objektů areálu a částečně z komunikací a zpevněných ploch areálu budou svedeny dešťovou kanalizací do odlehčovací komory, která bude nastavena na maximální povolený odtok

3l/s/HA. Dešťové vody z ploch komunikací budou provedeny přes odlučovače lehkých kapalin důvodu zachycení možných úkapů provozních tekutin automobilů. Do toku Prostředníček bude redukováným odtokem vypouštěno maximálně 3l/s/ha. Množství vod nad tento limit bude přepadat dodešťové zdrže a po skončení dešťové srážky bude do 8 hodin odčerpáno do dešťové kanalizace.

V rámci území bude zbývající část dešťových vod z parkovišť a komunikací svedena do zasakovacích povrchových průlehů, kde se budou zasakovat. Čisté vody ze střech budou částečně využity pro závlahy.

Plocha řešeného území	125 306 m ²
Nezpevněné plochy	47 134 m ²
Zastavěné plochy:.....	36 112 m ²
Zastavěné plochy	38 802 m ²
- z toho běžná skladba.....	36 112 m ²
- z toho zelená střecha.....	2 690 m ²
Zpevněné plochy:	39 370 m ²
- z toho asfalt.....	22 470 m ²
- z toho dlažba	14 900 m ²
Celkem zastavěné a zpevněné plochy:	78 172 m ²

Maximální odtok 3 l/s.ha x 125 306 ha = **37,59 l/s**

e) Zásobování elektrickou energií

Řešeným celkovým pozemkem areálu prochází nadzemní vedení elektrického vedení VVN a VN společností ČEPS, a.s. a EG.D, a.s.. Šíře ochranného pásma procházejícího vedení VVN – V251/V252 (napětová hladina 220kV) spol. ČEPS, a.s. je od krajního vodiče 20m. Šíře ochranného pásma procházejícího vedení VVN (napětová hladina do 110kV – zařízení realizované do 31.12.1994) spol. EG.D, a.s. je od krajního vodiče 15m. V roce 2022 je však naplánována společností EG.D modernizace tohoto VVN, po osazení nového vedení bude šíře ochranného pásma 12m.

Průběh nového vedení včetně nového ochranného pásma je vyznačeno v koordinační situaci stavby. Dále podél severozápadní hranice spodní menší části řešeného celkového pozemku prochází VN – EG.D (napětová hladina do 35 kV) se šířkou ochranného pásma 10m. Před silnicí III/0501 přes severní hranici horní části celkového řešeného pozemku areálu je vedeno nadzemní VN - EG.D (napětová hladina do 35 kV) se šíří ochranného pásma 10m, které je v současné době v rekonstrukci.

Způsob napojení území na elektrickou energii je uvažováno podzemní přípojkou VN. Nápojný bod z nadzemního vedení VN (22kV napájeného z transformovny 110/22kV Slavkov u Brna) vedeného podél severní hranice areálu. Místem připojení bude nový rozvaděč v areálové trafostanici, která je uvažována jako kiosková.

OBJEKTY	Pi/kW	Ps/kW
A.01	60	45,0
A.02	80	60,0
A.03	80	60,0
A.04	105	78,8
A.05	105	78,8
A.06	105	78,8
A.07	105	78,8
A.08	80	60,0
A.09	80	60,0
A.10	60	45,0
T	225	168,8
B.01	560	420,0
B.02	560	420,0
B.03	685	513,8
B.04	1000	750,0

B.05	80	60,0
B.06	225	168,8
B.07	225	168,8
ostatní	445	333,8
CELKEM	4725	3543,8

f) Zásobování plynem

Severně od řešeného území ve vzdálenosti cca 410 m je přes zemědělské pole veden podzemní plynovod VTL DN 300 spol. GasNet s.r.o..

Pro napojení areálu je uvažována plynovodní přípojka VTL, která bude ukončena v objektu s regulační stanicí plynu VTL/STL. V této RS je plyn regulován na STL, dále bude vedeno k řešenému území plynovodní potrubí STL a dále následně bude plynovod veden do rozvoden v území.

Objekt	m ³ /hod	m ³ /rok	MWh/rok
A.02	10,40	13520	140,61
A.03	8,56	11128	115,73
A.04	8,56	11128	115,73
A.05	8,56	11128	115,73
A.06	8,56	11128	115,73
A.07	8,56	11128	115,73
A.08	10,08	13104	136,28
A.09	10,08	13104	136,28
A.10	34,08	44304	460,76
T	25,50	33150	344,76
B.01	56,16	73008	759,28
B.02	56,16	73008	759,28
B.03	68,64	89232	928,01
B.04	99,84	129792	1349,8
B.05	8,56	11128	115,73
B.06	25,50	33150	344,76
B.07	25,50	33150	344,76
CELKEM	473,3	582140	6054,3

g) Odpadové hospodářství

Vzhledem ke specifickému využití objektů průmyslové zóny bude odpadové hospodářství řešeno decentralizovaně shromažďování a tříděním komunálního a dalšího odpadu v rámci každého objektu zvlášť.

Podzemní stanoviště na komunální a třídění odpad nejsou navrhována.

A.8 Vyhodnocení vlivu na krajinný ráz

Podrobné vyhodnocení je zpracováno v samostatné příloze dokumentace „Vyhodnocení vlivů na krajinný ráz dle §12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny zpracovatel: Jacobs Clean Energy s.r.o., Ing. Pavel Koláček.

Cílem hodnocení je na základě priorit stanovených v §12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a ověřených metodických postupů využívaných při hodnocení krajinného rázu, rámcově vyhodnotit míru vlivů realizace souboru staveb "Územní studie v lokalitě 10, rozvojová zóna východ ve městě Slavkov u Brna" na krajinný ráz hodnoceného území.

Krajinným rázem se rozumí komplexní vizuální působení a kombinace přírodních, historických a kulturních charakteristik konkrétního území. Krajinný ráz mohou určovat skutečnosti, jež vyplývají z podstaty území – z jeho geologické stavby, morfologie, charakteru půd, klimatu. Vnější odrazem je pak způsob využívání území (tzv. land use), osídlení, typ architektury apod. Podstatný je také ten fakt, že se v rámci typologické krajinné jednotky území opakují - krajinné prostory s obdobnými vlastnostmi. Tuto podobnost krajinných prostorů lze jinak považovat také za jeden z projevů krajinného rázu toho kterého území. Dalším neméně důležitým je převažující typ funkčně prostorového uspořádání vycházející z daností území (např. typ sídel, traťové plužiny atd.). Projevy individuální jedinečnosti krajinného prostoru jsou dále určeny i historickými a kulturními specifiky území. Výraznost krajinného obrazu odvisí od míry zachování a zřetelnosti znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu. Pokud jsou vyvinuty plně, spoluvytvářejí jedinečnost a nezaměnitelnost krajinné scény.

Ochrana krajinného rázu je legislativně zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny:

- Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a harmonických vztahů v krajině.
- K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.
- K ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

Z formálního hlediska vycházela studie vlivů na krajinný ráz z metodického postupu Vorel, Bukáček, Matějka, Culek, Sklenička, FA ČVUT 2004. Rovněž bylo přihlédnuto k již existujícím metodickým pokynům MŽP.

A.8.1 Charakteristika hodnoceného území

Vlastní řešené území předmětné územní studie (dále jen ÚS) leží při východním okraji Slavkova a tvoří jej prostor polí východně od okraje průmyslové zástavby, vymezený od jihu silnicí I/50 a od severu ulicí Bučovickou, které je na východě do silnice I/50 zaústěna. Hodnocené území však zahrnuje mnohem rozsáhlejší krajinný výřez širšího přilehlé okolí, jednak samotné město Slavkov (resp. jeho východní část), ale také na něj od východu navazující, pohledově otevřenou, prakticky odlesněnou zemědělskou polní krajinu, s členitějším georeliéfem zvlněných, převážně na jih a jihozápad orientovaných plošin a svahů západního okraje Litenčické pahorkatiny, a na jihu pak táhlé, převážně na sever orientované svahy Otnické pahorkatiny, rozčleněné drobnými údolími přítoků Litavy. Mezi nimi pak leží výřez ploché nivy říčky Litavy. Vedle Slavkova zde leží i drobnější venkovská sídla Němčany a Hodějice a východněji pak Křižanovice. V dálkových pohledech směrem na jih pak hodnocené území zahrnuje i lesnatý horizont Ždánického lesa. Část takto šířeji popsaného hodnoceného území tvoří tzv. dotčený krajinný prostor (DoKP), tedy území ovlivněné vizuální přítomností záměru, z něž bude soubor staveb viditelný.

Přírodní charakteristika

Z pohledu přírodních charakteristik zahrnuje hodnocené území krajinu odlesněných, více či méně členitých plošin východně od Slavkova a část nivy říčky Litavy. Území je součástí západního okraje Středomoravských Karpat, a v rámci nich západního výběžku Litenčické pahorkatiny. Lesní celky vymezuje až jižní pohledový horizont Ždánického lesa. Jinak odlesněnou zemědělskou krajinu oživují drobné remízky a zbytky stepních lad, v rámci nivy Litavy pak jen sporadické břehové doprovodné porosty a drobné lužní lesíky v okolí Nižkovického potoka.

Zvláště chráněná území, Natura 2000

V hodnoceném území a v širokém vzdálenějším okolí není vymezeno žádné z velkoplošně chráněných území (CHKO, NP). V rámci řešeného území územní studií a v jeho nejbližším přilehlém okolí není vymezeno žádné z maloplošných zvláště chráněných území, ani žádné z území soustavy Natura 2000.

Přírodní parky

V hodnoceném území se nenachází

Územní systém ekologické stability

V hodnoceném území se nenachází

Významné krajinné prvky

V hodnoceném území se nenachází

Kulturně-historická charakteristika

Hodnocené území je součástí starého kulturního území jižní Moravy na rozhraní Brněnska a Vyškovska. Z hlediska krajinně-typologického je hodnocené území, vč. tzv. dotčeného krajinného prostoru (DoKP součástí makrotypu pravěké sídelní krajiny Panonika zahrnující mezotyp CZ 17.2.1 - polní krajiny

Hodnocené území je součástí starého kulturního, prakticky zcela odlesněného území, zahrnující nejen rozsáhlé odlesněné prostory úvalů ale také odlesněný západní výběžek níže položených středomoravských) Karpat. Hodnocené území leží jednak v kontaktní zóně s Dyjsko-svrateckým úvalem, ale také s Českou vysočinou.

Slavkov u Brna leží ve zvlněné, odlesněné krajině západního výběžku Litenčické pahorkatiny, položené při úpatí na jih orientovaného svahu návrší svatého Urbana v pravobřežní říčce Litavy. Jen malá část (v okolí železniční stanice), leží i v části levobřežní. Průmyslová zástavba města, doplněná komerční veřejnou vybaveností (OC Lidl, Penny apod.) se soustřeďuje do jihozápadního, jižního a jihovýchodního předpolí města v podobě tří rozsáhlejších enkláv. V hodnoceném území je to rozsáhlá enkláva vybíhající východním směrem, přimykající se k místní obslužné komunikaci/ ulici Bučovické, od jihu pak vymezená obchvatem města. V rámci průmyslové zástavby menších i větších provozů dominuje areál fy Lohmann & Rauscher s.r.o. sestávající z rozsáhlejších výrobních i skladovacích objektů halového typu, dále pak je to areál fy Autosalon Volkswagen a Škoda a v jižní části území areál fy Devro s.r.o. Hlavní dopravní komunikací je silnice I/50 coby obchvat Slavkova, vedený v severojižním oblouku od západu a jihu obcházející město, na jihu procházející skrze nivu Litavy, následně pak v jejím pravobřežní při patě svahů Kučerovské pahorkatiny dál na východ. Železniční trať prochází západovýchodním směrem, jižně od města, podél hrany nivy Litavy v jejím levobřeží.

Estetické hodnoty, harmonické měřítko a vztahy v krajině

Hodnocené území reprezentuje místy členitou, pohledově velmi otevřenou krajinu pahorkatin západního výběžku Středomoravských Karpat. Krajina má velkoplošné měřítko, jež ovšem není primárně dáno jen současným velkoplošným uspořádáním pozemků, ale především dalekými průhledy do širokého okolí, díky odlesnění a v neposlední řadě také geomorfologii terénu (z vyvýšených míst rozsáhlé průhledy k lesnatému horizontu Ždánického lesa, více na východě se pak zvedá vyšší, členitý lesnatý horizont Chřibů). Četná místa s uplatněním zvýšeného panoramatického vnímání krajiny tak představují jeden z hlavních znaků pozitivních vizuálních charakteristik hodnoceného území a to navzdory velkovýrobnímu vyznění zdejší krajiny, určité industrializaci města, i jistému narušení sídel novodobější obytnou zástavbou i četnými stavebními úpravami zástavby starší či historické. Ve větším detailu v rámci dílčích krajinných prostorů je to pak zvýšená prostorová členitost krajiny, vytvářející měřítkově i pohledově dílčí, spíše uzavřenější enklávy s četnější vizuální přítomností zbytků maloplošné struktury (několik drobnějších lesíků, pomístně i linie mezi skupiny nelesní krajinné zeleně, travnatá stepní lada a samozřejmě pak maloplošná struktura zahrad často doplněná vinnými a sady v záhumenních polohách venkovských sídel) a v tomto kontextu pak jejich celkový vizuální projev, vč. obrazu venkovských sídel v krajině.

A.8.2 Oblasti krajinného rázu, dotčený krajinný prostor

Hodnocené území zahrnuje 1 oblast krajinného rázu (ObKR), jež zahrnuje odlesněnou zemědělskou krajinu západního okraje Litenčické pahorkatiny a úpatí Ždánického lesa. Ta v rámci míst krajinného rázu (MKR zahrnuje vícero krajinných prostorů, a to MKR východního okraj města Slavkova, MKR zvlněné zemědělské krajiny východně od Slavkova a MKR odlesněného úpatí Ždánického lesa.

Dotčený krajinný prostor

Základním principem hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz je prostorová a charakterová diferenciací krajiny, vymezení zřetelně odlišných, charakterově homogenních částí krajiny. Vlivy navrhovaného záměru stavby na krajinný ráz jsou vždy omezeny na určité území, kde se projevují bezprostřední fyzické vlivy záměru na danou lokalitu, především tedy vlivy vizuální. Takovéto území se označuje jako dotčený krajinný prostor (DoKP). Jeho hranice nejčastěji tvoří vizuální bariéry - horizonty terénu, lesních porostů a zástavby případně hranice viditelnosti záměru v otevřeném prostoru.

DoKP hodnoceného území v blízkých pohledech a středních odstupech zahrnuje krajinné prostory východního okraje Slavkova a zvlněnou zemědělskou krajinu mezi Slavkovem a Němčany uklánějící se na jih. Zčásti pak DoKP zahrnuje i rovinatější prostory podél Litavy v okolí Hodějic. Ve větších odstupech je pak součástí DoKP také zemědělská krajina úpatí Ždánického lesa mezi Hodějicemi a Heršpicemi.

DoKP zde netvoří jedno souvislé území, ale větší či menší enklávy, ze kterých je průmyslová zóna na východě Slavkova a předmětné rozvojové území, jež územní studie řeší, vidět. Z mnoha míst však s ohledem na průběh terénu (především v rámci četných více pohledově uzavřených prostorů sníženin drobných údolí přítoků Litavy), nebude toto rozvojové území viditelné.

A.8.3 Charakteristika předpokládaných vlivů záměru a hodnocení jejich velikosti a významnosti na krajinný ráz

Potenciální viditelnost, vizuální působení stavby

S ohledem na značnou pohledovou prostupnost širšího území, charakteru bezlesé zemědělské krajiny, bude areál viditelný z širokého okolí. Ve vztahu k samotnému městu Slavkovu dojde v rámci průhledů ze silnice I/50 a z přilehlých polí k částečnému zastavění jihozápadního pohledového horizontu. Výšková hladina bude korespondovat se stávající průmyslovou zástavbou západně. Zastavění území je řešeno objekty seskupenými podél dvou komunikačních os a měřítkově nebudou vybočovat z rámce určeného stávající průmyslovou zástavbou západněji. Z pohledu objemu hmot bude zástavba jednotlivých objektů, ale i jako celek působit subtilněji. V celkovém vizuálním projevu navíc budou hrát významnou roli výsadby parkové a krycí zeleně, samozřejmě tento efekt bude slílit se vzrůstností výsadeb a s jejich postupným zapojením

Posouzení vlivů na krajinný ráz tak vychází z předpokladu dlouhodobé perspektivy areálových výsadeb. V exponovanější poloze východního cípu bude menší park vytvářet výraznou „přírodní“ strukturu, krycí výsadby alejí podél severního a jižního obvodu areálu postupem času výrazně redukují pohledy na samotné objekty, přičemž vnitroareálové výsadby v okolí budov a samotný centrální park areálu výraznou měrou vizuálně dále zástavbu opticky „nařadí“ a „rozbije“ hmoty jednotlivých objektů, takže zástavba vnímaná z okolí jako celek, nebude opticky generovat souvislé a rozsáhlé objemy hmot.

A.8.4 Potenciální možnost ovlivnění stávajícího krajinného rázu

K vyhodnocení ovlivnění krajinného rázu byly identifikovány a klasifikovány znaky přírodní, kulturní a historické charakteristiky. Cílem bylo specifikovat znaky, které se nejsilněji uplatňují v krajinném rázu, identifikovat důležité rysy prostorových vztahů a krajinné scény, identifikovat estetické hodnoty území s harmonickým měřítkem a klasifikovat nalezené znaky podle jejich významu, projevu a cennosti.

Vliv na přírodní a hodnoty

Určujícími vlastnostmi hodnoceného území je přítomnost průmyslové zástavby v návaznosti na rozvojovou plochu 10, kumulace vedení procházející řešenou lokalitou a podél silnice III/0501. Ve vzdálenějším odstupu, v rámci západního pohledového horizontu, pak charakter území dotváří i vizuální přítomnost zástavby (okraje) města. Dotčené rozvojové území aktuálně tvoří orná půda, při západním okraji nálety dřevin. Přírodní hodnoty v území představuje především členitý georeliéf okolních pahorkatin na flyši, xerothermní lada a drobné remízky s přirozenou druhovou skladbou, pomístně porosty podél Litavy a zejména pak v dálkových pohledech lesnaté horizonty Ždánického lesa a Chřibů. V tomto ohledu realizace souboru staveb nebude představovat významný zásah.

S ohledem na charakter dotčeného území a jeho širší přilehlé okolí, je tak možno vliv realizace souboru staveb na přírodní hodnoty vyhodnotit jako málo významný a zásah do krajinného rázu na úrovni slabého zásahu.

Vliv na hodnoty historické a kulturní charakteristiky

Řešené území leží v přímé prostorové návaznosti na stávající průmyslový areál a fakticky tak bude představovat jeho rozšíření východním směrem v prostoru enklávy sevřené od severu ulicí Bučovickou (silnice III/0501) a od jihu silnice I/50. Toto umístění jednak vychází z platného územního plánu, a je ideální z hlediska dopravního napojení, bez dopadů na zhoršení situace ve městě samotném (vazba obchvat silnice I/50).

Z pohledu kulturní a historické charakteristiky jsou pro hodnocené území určující přítomnost průmyslové zástavby navazující západně na rozvojovou plochu 10 a také kumulace vedení procházející řešenou lokalitou a podél silnice III/0501 a širší kontext okolní zemědělské krajiny rozsáhlých scelených bloků orné půdy. Ve vzdálenějším odstupu, v rámci západního pohledového horizontu, pak charakter území dotváří i vizuální přítomnost zástavby (okraje) města, kde vystupují objekt zámku a kostele Vzkříšení Páně.

Realizace souboru staveb v zásadě nebude představovat významný zásah do historické a kulturní charakteristiky hodnoceného území. V dané poloze nemá potenciál změnit či výrazněji ovlivnit celkový obraz sídla města Slavkova. Zastavění plochy mezi silnicí I/50 a ulicí Bučovickou je možno vnímat jako pokračování směru rozvoje stávajícího průmyslového reálu v jeho sousedství s tím, že po urbanistické stránce se jedná o kvalitativně lepší úroveň způsobu

zastavění území. Leží jižně, mimo západovýchodní pohledovou osu směrem k městu a zámku, doznívající v otevřené polní krajině severně od ulice Bučovické

K celkovému působení areálu bude pozitivně přispívat i výrazný podíl ploch parkových výsadeb dřevin i liniové krycí zeleně podél severního a jižního obvodu areálu.

Vliv realizace souboru staveb na hodnoty historické a kulturní charakteristiku je možno vyhodnotit jako málo významný a zásah do krajinného rázu oscilující na úrovni slabého až středně silného zásahu.

Vliv na estetické hodnoty, harmonické měřítko a vztahy

Z pohledu vlivů na krajinný ráz bude stěžejní především celkové vizuální působení stavby na své okolí.

Celkové pojetí zastavění územní je po stránce urbanismu i architektury zpracované koncepčně. Z hlediska urbanistického sleduje umístění objektů okolo dvou hlavních komunikačních os uvnitř areálu s výrazným uplatněním parkové a krycí zeleně. Ta uvnitř areálu vytváří četné pobytové prostory využívající rozrůzněné travnaté plochy i pochozí povrchy, včetně několika vodních ploch, doplněné mobiliářem. Z urbanistického i kompozičního hlediska je originálně řešeno využití území v koridoru vedení vysokého napětí, které tak vytváří jednu z os, a kam je umístěn rozsáhlý centrální park, okolo něj jsou pak seskupeny jednotlivé budovy. Rovněž celkové architektonické vyznění víceúčelových objektů s využitím bosovaných povrchů (cihla, obklad) a textury obložení stěn hal, je vzdáleno čistě utilitárnímu přístupu, u průmyslových areálů obvyklého. Celkově tak zástavba území, včetně rozsahu i pojetí sadových úprav v území, vytváří soubor staveb výrazně nad standardem obdobných, jinde budovaných tematických/průmyslových areálů.

Z hlediska regulativů v území bude zástavba ve výškové hladině 9 a 13 metrů, tedy v obdobné výškové hladině jako je stávající zástavba západně. Pouze správní objekt u vstupu v severozápadním cípu bude mít výšku 15 m. Jedná se však o hmotově menší stavbu v přímé návaznosti na zástavbu západně, přičemž umístění coby správní budovy při ulici Bučovické, je z urbanistického i orientačního hlediska logické. Vysoký podíl zeleně (okolo 35 %) rovnoměrně rozprostřeně v rámci volných okrsků v celém prostoru řešeného území v budoucnu, až budou výsadby vzrůstné a více zapojené, pohledově zástavbu více rozčlení, a opticky dále zredukuje působení hmot. Linie alejí, jež budou plnit i funkci krycí zeleně po obvodu areálu podél silnice I/50 a zejména pak silnice III/0501 - ulice Bučovická, zdůrazní východo-západní pohledovou linii osy směrem k městu, coby vstupní prostor do města na jeho předpolí. V tomto ohledu se jeví navrhovaný stav oproti současnosti z urbanistického hlediska, kompozice a tedy i celkového estetického vyznění obrazu sídla jako lepší, neboť minimálně od východu dojde k určitému vizuálnímu překrytí stávajícího průmyslového areálu, který je z pohledu urbanismu i architektury stylově roztržštěný, zahrnující některé nepřilíživě esteticky vyznívající provozy. Z pohledu harmonického měřítko a vztahů v krajině dojde nepochybně k určitému zásahu do stávajícího krajinného rázu, současně však stávající situace v území vč. působení vedení vysokého napětí již dnes tyto vztahy narušuje, což se negativně projevuje i na celkovém vyznění obrazu města při pohledech od východu. Naproti tomu koncepční, z pohledu urbanismu a architektury kvalitní řešení zastavění území, s výrazným podílem a vizuálním uplatněním výsadeb zeleně, nepochybně celkovou situaci v území z hlediska estetiky zlepší.

Celkově je tak možno vyhodnotit vliv navrhované stavby na estetické hodnoty, harmonické měřítko a vztahy v krajině jako málo významný a zásah do krajinného rázu jako oscilující mezi slabým až středně silným zásahem.

Vliv na zákonná kritéria krajinného rázu

Vlivy se budou omezovat převážně jen na blízké krajinné prostory na úrovni základního krajinářského celku (ZKC). Ovlivnění širšího území v rámci nadřazených krajinářských celků (NKC) bude nevýznamné až nulové.

A.8.5 Celkové shrnutí hodnocení vlivu na krajinný ráz

Zastavění v rozvojové ploše 10 v intencích posuzované územní studie, nebude s ohledem na aktuální stav v lokalitě a v širším hodnoceném území, představovat negativní zásah do stávajícího krajinného rázu

Současný stav je možno charakterizovat z pohledu většiny zákonných kritérií zachovalosti krajinného rázu za převážně již narušený. Území je vizuálně výrazně kontaminováno průchody vedení vysokého napětí, dále spolupůsobením souboru objektů stávající průmyslové zóny, vytvářející urbanisticky a architektonicky značně nesourodý celek, což se negativně projevuje v kontextu vizuálního projevu celkového obrazu města Slavkova, vnímaného od východu ze silnice I/50 a přilehlého území.

Navržený soubor staveb se bude vizuálně výrazněji projevovat pouze na úrovni základního krajinářského celku v rámci blízkého okolí, a to v převažujících pohledech od východu, směrem k městu. Svým celkovým vizuálním

působením však nebude významově snižovat jeho kulturní dominanty, ani vstupovat do významných horizontů, pomíneme-li působení zástavby z bezprostřední okolí a bližších odstupů.

Územní studie navrhuje zastavění území v návaznosti na současný průmyslový areál. Výrazným zásahem oproti současnému stavu tak lze sledovat pouze v samotném rozšíření zástavby východním směrem, navazujícím území sevřeném od jihu obchvatem silnice I/50 a od severu pak ulicí Bučovickou po její zaústění do silnice I/50. Toto zastavění však vyplývá z platné ÚPD města Slavkova, která zde vymezuje zastavitelnou plochu 10 - rozvojová zóna východ - plocha výroby a skladování (VL).

Koncepce zastavění v intencích územní studie je z pohledu urbanismu, architektury a celkového pojetí zpracována na vysoké úrovni. Jde tu o ucelené a cíleně uspořádané území, s výrazným podílem zeleně, a velkoryse pojatými parkovými výsadbami s bohatým mobiliářem. Z pohledu vizuálně-estetických tedy nebude takto koncipovaný areál působit v území a priori rušivě. Linie alejové krycí zeleně podél silnice I/50 a především pak silnice III/0501 - ulice Bučovická, zdůrazní východo-západní pohledovou osu směrem k městu, což přispěje ke zlepšení celkového obrazu sídla vnímaného od východu. Jsou to tedy i kritéria urbanistická, která se na rozhraní volné krajiny a zástavby sídla již uplatňují a v území tak spolurozhodují.

Předmětný záměr tak byl z hlediska zásahů do stávajícího krajinného rázu vyhodnocen jako akceptovatelný a únosný.

A.9 Závěry a doporučení

A.9.1 Podmíněné kroky a investice

Podmíněnou investicí je zejména vybudování dopravního napojení území na komunikaci III/0501 formou kruhového objezdu.

a) Příprava území

Příprava území v dalších fázích projektové dokumentace a během výstavby bude představovat zejména:

- Vynětí stavbou dotčených parcel ze ZPF
- Sejmутí a hospodaření s ornici v rámci HTÚ

b) Přeložky inženýrských sítí

Přeložky inženýrských sítí nejsou vyvolány.

A.9.2 Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby se nestanovují.

A.9.3 Etapizace

Vzhledem k velikosti investice pro výstavbu je navrženo rozdělení vybudování průmyslové zóny ve dvou etapách.

Doporučený postup při zastavování území je od města východním směrem.

I. etapa zahrnuje zástavbu kolem centrálního parku. Součástí I.etapy je výstavba polyfunkčního solitérního objektu u komunikace III/0501, vybudování dopravního napojení ve formě kruhového objezdu a také vybudování krajinné zeleně Centrálního parku situovaného v OP VVN.

II. Etapa představuje zástavbu východní části území spolu s další parkovou a krajinnou úpravou a izolační zelení podél komunikací I/50 a III/0501.

Datum: 20.12.2022

Vypracoval: Ing. arch. Zbyněk Zavřel a kolektiv zpracovatelů