

# Základní pravidla pro umístění investic v SPZ Holešov - aktualizace 2023

---

## Hlavní využití dle územního plánu Holešov:

zpracovatelský průmysl a skladování

## Přípustné využití:

- výrobní a strategické služby
- technologická centra
- věda a výzkum
- související dopravní a technická infrastruktura
- související občanská vybavenost
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně

## Nepřípustné využití:

- činnosti, které mohou ohrozit povrchové a podzemní vody
- prvotní zpracování surovin

## Pravidla pro umístění investic v SPZ Holešov:

- Činnost není v rozporu se zaměřením zóny – investiční výstavba v oborech zpracovatelského průmyslu (CZ NACE 10-33), v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblasti výzkumu a vývoje, vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin (pravidla podpory podnikatelských nemovitostí).
- Záměr nesmí být v rozporu s platným územním plánem Holešov, Zahnašovice, (dle umístění záměru).
- Respektování Závazných podmínek, ceny a regulativů zástavby:
  - Maximální výška budovy 16 m;
  - Maximální výška solitérní stavby 30 m;
  - Minimum výsadby zeleně 20 %;
  - Maximální zastavěnost budovami 60 %.
- Posouzení záměru v procesu EIA – posouzení dopadu vlivů na životní prostředí (dle konkrétního záměru), pokud je požadováno.
- Hydrogeologické posouzení předmětné lokality (2. vnější ochranné pásmo vodního zdroje), vyhodnocení mocnosti pokryvných sprašových hlín a rozsahu zásahu do nich. Vyhodnocení možnosti zásahu dešťových vod ze střech či jeho vyloučení.
- Jímání dešťových vod ze střech separátně, preferováno jejich zasakování či znovuvyužití (zálivka, výroba).

### Požadavky na retenci dešťových vod:

- Zásak je možný pouze ze střech za podmínky použití krytin bez negativního vlivu pro pitnou vodu (doporučuje se použití hydroizolační fólie FPO/TPO, které jsou vyráběny z termoplastických (TPO) nebo flexibilních (FPO) polyolefinů). Retenční objem zasakovacích zařízení bude počítán dle požadavku „ČSN 75 9010 – Vsakovací zařízení srážkových vod“ pro celou časovou řadu návrhových srážek s periodicitou  $p = 0,2$ .

Se stejnou periodicitou bude počítán retenční objem s regulovaným odtokem v případě hydrogeologickým posudkem vyloučeného zasakování. Jako povolený odtok bude uvažován teoretický odtok z nezastavěné stávající zelené plochy spočítaný pro návrhovou intenzitu deště. Výpočet bude proveden v souladu s „TNV 759011 Hospodaření se srážkovými vodami“.

Návrhová intenzita deště pro kanalizační sítě vč. odlučovačů lehkých kapalin:  $q_{15} = 160 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$  Periodicita  $p=0,5$ .

Povolený odtok je možno uvažovat i při výpočtu objemu zasakovacího zařízení, které bude vybaveno bezpečnostním přepadem pro případ naplnění vypočteného objemu.

Vhodným řešením je návrh otevřené vsakovací krajnotvorné nádrže.

V případě napojení investora na jednotnou kanalizaci vedenou do Holešova (mimo poldr), platí prioritně podmínky stanovené provozovatelem kanalizace VaK Kroměříž, a.s.

- Z komunikací a zpevněných ploch není možné zasakování, musí být zajištěn odvod potenciálně kontaminovaných dešťových (i ostatních) vod zabezpečeným způsobem na odlučovače lehkých kapalin, ze kterých je možné zaústění do dešťové kanalizace lokality. Odlučovače budou vybaveny koalescenčním a sorpčním filtrem. Návrhová koncentrace NEL na odtoku  $0,2 \text{ mg/l}$ .
- Zajištění dostatečné kapacity parkovacích stání pro osobní a nákladní automobily (včetně zásobování) přímo v prostoru investičního záměru.

### Zásady na jednotné urbanistické řešení:

- Uliční čára pro nadzemní objekty je dána minimální vzdáleností 10 m od uliční hranice pozemku investora. Na pozemku mezi uliční čarou a uliční hranicí pozemku je možné situovat podzemní IS, vrátnice, vjezdy a parkoviště pro zaměstnance.
- Z hlediska jednotné architektonické koncepce jsou v území preferovány ploché střechy.
- Každý investor je povinen zajistit parkování pro zaměstnance a pro obslužná vozidla a jejich otáčení na svém pozemku.
- Z hlediska zachování jednotného urbanistického řešení areálu je třeba sjednotit uliční trasy oplocení areálů. Ploty budou transparentní, řešené pletivem.
- Informační systém pro orientaci v SPZ bude jednotný.
- **Investor je povinen respektovat vyjádření Hlavního inženýra projektu, v přípravné fázi projektu je investor povinen konzultovat umístění objektu, sjezdu a připojení záměru na jednotlivé inženýrské sítě v dostatečném časovém předstihu.**

### Zásady pro umístění vjezdů:

- Vjezdy dvou proti sobě umístěných areálu budou přednostně řešené průsečnou křižovatkou (bezpečnost pro současně vyjíždějící vozidla z obou areálu).
- Návrh vjezdu do areálu je nutné odsouhlasit v dostatečném časovém předstihu.
- Zpevněné plochy budou odvodněny na pozemku investora, musí být dodržena podmínka zamezení odtoku dešťových vod z pozemku investora na komunikace v areálu SPZ Holešov.

### Zajištění ochrany podzemních vod při přípravě a realizaci investičních záměrů:

- Na základě rozhodnutí o změně rozhodnutí o pásmech hygienické ochrany (stanovení ochranného pásma vodního zdroje) je v případě ochranného pásma 2. stupně – vnější (týká se celé SPZ Holešov) nutné vypracovat hydrogeologický posudek, případně provést hydrogeologický průzkum.
- Na základě **požadavků hydrogeologického posouzení** předmětné stavby je třeba v závislosti na mocnosti pokryvných hlín (krycích vrstev sprašových hlín), které chrání kolektor vodního zdroje provést jeden z níže uvedených typů opatření pro vedení splaškových a zaolejovaných dešťových kanalizací:
  - Opatření s jednou bariérou  
V případě mocnosti pokryvných hlín zbývajících pode dnem výkopu 1,0 m a větších bude provedeno začištění a přehutnění dna výkopu. Pro zlepšení únosnosti základové spáry a ochrany obsypu případné drenáže se položí separační geotextílie.
  - Opatření se dvěma bariérami  
V případě zbývajících mocnosti hlín pode dnem výkopu v rozsahu 0,5-1,0 m bude provedeno začištění, přehutnění dna výkopu a doplnění další hutněné vrstvy ze středně plastických jílovitých hlín z výkopu tl. 200 mm. Tloušťku této vrstvy je třeba připočítat k hloubce výkopu. Tzn. u opatření se dvěma bariérami musí pod rýhou zůstat minimálně 0,5 m pokryvných hlín s přehutněným dnem a přehutněnou vrstvou 0,2 m (zahrnuta ve vrstvě 0,5 m). Pro zlepšení únosnosti základové spáry a ochrany obsypu případné drenáže se položí separační geotextílie.
  - Opatření s dvojitým potrubím či jiná alternativa - zvýšené zabezpečení  
V případě malé mocnosti hlín (méně než 0,5 m) nebo zasažení podkladních šterkových vrstev je požadováno zvýšené zabezpečení. Např. dvouplášťové vedení potrubí splaškové nebo na odlučovače lehkých kapalin vedené kanalizace. V základové spáře bude provedeno začištění a přehutnění dna výkopu. Pro zlepšení únosnosti základové spáry a ochrany obsypu případné drenáže se položí separační geotextílie.  
Splaškové svařované kanalizační potrubí z PP bude uloženo ve vnějším plastovém potrubí. Vnitřní potrubí bude vymezeno kluznými objímkami. Do šachet (šachtových vložek) bude napojeno vnější potrubí. V případě zvýšeného zabezpečení řešen monitoring případných průsaků, drenážní potrubí a monitorovací šachtičky, tento bude řešen i v případě alternativního zabezpečení.

- V rámci předkládaných projektových dokumentací budou zhodnoceny závěry hydrogeologického posouzení a jednoznačně uveden typ navrhovaného opatření.
- Za alternativu dvouplášťového potrubí (trubka v trubce) lze považovat **PP nebo PE hladké kanalizační potrubí svařované na tupo nebo svařované elektrotvarovkami**. Minimální požadovaná **tuhostní třída potrubí** je v tomto případě **SN 16 kN/m<sup>2</sup>** (případně SDR 11 v případě použití PE potrubí PE100 RC). V případě použitých plastových šachet bude na tyto potrubí navařeno, u betonových šachet se připouští elastomerové těsnění v šachtové vložce pro PP potrubí s minimální těsností 2,5 baru. Požadavky na materiál potrubí viz níže.
- V případě odlučovačů lehkých kapalin, kde se základová spára přiblíží štěrkovým vrstvám, budou odlučovače lehkých kapalin navrženy vždy ve dvouplášťovém provedení.
- Dle § 24 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nelze v zóně umísťovat servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci s nimi, zejména překladiště, stáčírny, mycí rampy, odpařovací stanice, další stavby, zejména dílny, sklady, nádrže topných olejů, sběrný, skládky, ve kterých dochází k manipulaci s látkami, které mohou ohrozit povrchové nebo podzemní vody, například jedovaté a žíravé látky, radioaktivní látky.

#### Požadavky na kanalizační potrubí:

- Jsou požadovány trouby z **polypropylenu případně polyethylenu**. Použití potrubí z PVC se nepřipouští. Kanalizační trubka – plnostěnná, hladká bez vypěněného jádra a bez příměsí, z čistého polypropylenu (bez recyklátů) **min. kruhové tuhosti SN 10 kN/m<sup>2</sup> splňující ČSN EN 1852. Ve zpevněných plochách bude potrubí min. kruhové tuhosti SN 12 kN/m<sup>2</sup>, ve veřejných zpevněných plochách min. kruhové tuhosti SN 16 kN/m<sup>2</sup>. Těsnost spoje je min. 2,5 baru** (doloženo zkouškou). Index toku taveniny MFR – A třída.
- U profilů kanalizace DN 600 (dešťové kanalizace) a výše je možné použít robustní velkopřůměrové potrubí z PE-HD nebo PP, spirálovitě ovíjené PP profilem. Toto potrubí bude spojováno integrovaným elektrosvařovacím spojem. PE potrubí bude vyrobeno z čistého granulátu RC.
- Připouští se použití hrdlových spojů s integrovaným elastomerovým těsněním. Výjimku tvoří výše zmíněné požadavky na svařování při zasažení (či přiblížení) štěrkových vrstev pro splaškovou či dešťovou kanalizaci potenciálně zasažitelnou ropnými látkami a velkopřůměrové dešťové stoky.
- Potrubí a tvarovky z PP musí tvořit ucelený systém. Musí být vhodné do ochranných pásem vodních zdrojů.
- V rámci požadavků na stavbu bude předepsána maximální ovalita potrubí 4 % při předání díla a 6 % před koncem záruky (připouští se dotvarování max 50%).
- V rámci předání stavby budou doloženy tlakové zkoušky dle příslušné technické normy a kamerový průzkum potrubí.

### Zásady pro výsadbu zeleně na investorských plochách:

- Pro výsadby zeleně v areálech investorů platí tzv. koeficient zeleně = 20 % z celkové výměry je rezervováno pro zelené plochy: trávník, výsadby stromů a záhony okrasných keřů a trvalek.
- Zásada výsadby co nejvíce stromů, keřů a trvalek mají jen doplňující estetický efekt. Doporučení pro další způsoby ozelenění, které mohou příznivě ovlivňovat prostředí – využitím popínavých rostlin na fasádách budov a zřizováním extenzivních nebo intenzivních zelených střech lze významně ovlivnit mikroklima lokality.
- Sortiment dřevin není nutné volit jen z rajonizovaných druhů, je možné volit i nepůvodní taxony, které mohou v daných podmínkách vegetovat lépe, než ty původní. Není ale přípustné používat invazivní a agresivně rostoucí druhy – např. trnovník akát, javor jasanolistý, pajasan žlaznatý apod. Sortiment dřevin je třeba při již projektování konzultovat s odborem ŽP města.
- Pro zálivku přednostně využívat potenciál retenčních nádrží, do kterých bude sváděna dešťová voda ze střech.
- Přípojky inženýrských sítí vést pouze v místech vjezdů do vlastních areálů, tam kde bude přerušena linie uličního stromořadí (v plochách rozhledových úhlů).
- Trasy vnitroareálových inženýrských sítí musí být vedeny tak, aby umožňovaly výsadby stromů. Pokud bude hrozit kolize kořenového systému se sítěmi, budou stromy vysázeny za využití kořenových bariér nebo systémů vedení kořenů.
- Zajištění pravidelné a odborné údržby zelených ploch.
- Veškeré práce spojené s navrhováním a realizací sadových úprav musí být prováděny v souladu s normami ČSN – 83 9011- Práce s půdou, 83 9021 - Rostliny a jejich výsadby, 83 9031 – Travníky a jejich zakládání, 83 9041 – Technicko-biologické způsoby stabilizace terénu, 83 9051 – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, 83 9061 – Ochrana stromů. Porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.