

KEEO
ARCHITEKTI

NÁZEV / TITLE:

ÚZEMNÍ STUDIE
"KYJOV, LOKALITA
NĚTČICE - SEVER"

MÍSTO / PLACE:

Zastavitelná plocha Z.43 a T.10
dle Zm.č. 3 Územního plánu Kyjov
k. ú. Nětčice u Kyjova

FÁZE / PHASE:

ÚZEMNÍ STUDIE

Č. ZAKÁZKY / ORDER NO:

K547 - ÚS

ZADAVATEL / CLIENT:

Město Kyjov,
Masarykovo nám. 30/I. 697 01 Kyjov

POŘIZOVATEL / PROCURER:

Městský úřad Kyjov,
Odbor životního prostředí
a územního plánování,
Masarykovo nám. 30/I. 697 01 Kyjov

ZPRACOVATEL / DESIGNER:

KEEO4DESIGN s.r.o.,
Malinovského náměstí 603/4,
Brno-město, 602 00 Brno

ČÁST / PART:

A - TEXTOVÁ ČÁST

a) Obsah textové a grafické části

A - TEXTOVÁ ČÁST

- a) Obsah textové a grafické části
- b) Základní údaje o studii
- c) Vymezení řešeného území
- d) Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení
- e) Majetkoprávní vztahy, reparcelace
- f) Funkční a prostorové regulační zásady
- g) Koncepce dopravní a technické infrastruktury
- h) Zásady řešení veřejných prostranství
- i) Etapizace výstavby
- j) Podmínky, limity a omezení ve využití území

B - GRAFICKÁ ČÁST

B 01 - Situace širších vztahů – výřez územního plánu	M 1 : 5 000
B 02 - Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace	M 1 : 1 000
B 03 - Dopravní a technická infrastruktura	M 1 : 1 000
B 04 - Etapizace výstavby	M 1 : 1 000
B 05 - Vlastnické vztahy	M 1 : 1 000
B 06 - Urbanisticko-architektonický návrh příkladu nové zástavby	
B 06.1 - Urbanistický detail nové zástavby	M 1 : 250
B 06.2 - Urbanistický detail nové zástavby	M 1 : 250

b) Základní údaje o studii

NÁZEV AKCE:

Územní studie „Kyjov, lokalita Nětčice - sever“

MÍSTO:

K.ú. Nětčice u Kyjova

ZADAVATEL:

Název:

MĚSTO KYJOV

IČO:

00285030

Adresa:

Masarykovo nám. 30/1, 697 01 Kyjov

Kontaktní osoba:

Mgr. František Lukl, MPA

Telefon:

+420 518 697 400

E-mail:

f.lukl@mukyjov.cz

POŘIZOVATEL:

Název:

MĚSTSKÝ ÚŘAD KYJOV

Odbor životního prostředí a územního plánování

Adresa:

Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov

Kontaktní osoba:

Eva Němcová, DiS.

Telefon:

+420 518 697 562

E-mail:

e.nemcova@mukyjov.cz

ZPRACOVATEL:

Název:

KEEO4DESIGN s.r.o.

IČO:

03321436

Adresa:

Malinovského náměstí 603/4, Brno 602 00

Autorizovaný architekt:

Ing. arch. Jakub Roleček

Číslo autorizace:

04744

Typ autorizace:

A: obor architektura (A.1)

Telefon:

+420 732 446 694

E-mail:

rolecek@keeo.cz

DATUM:

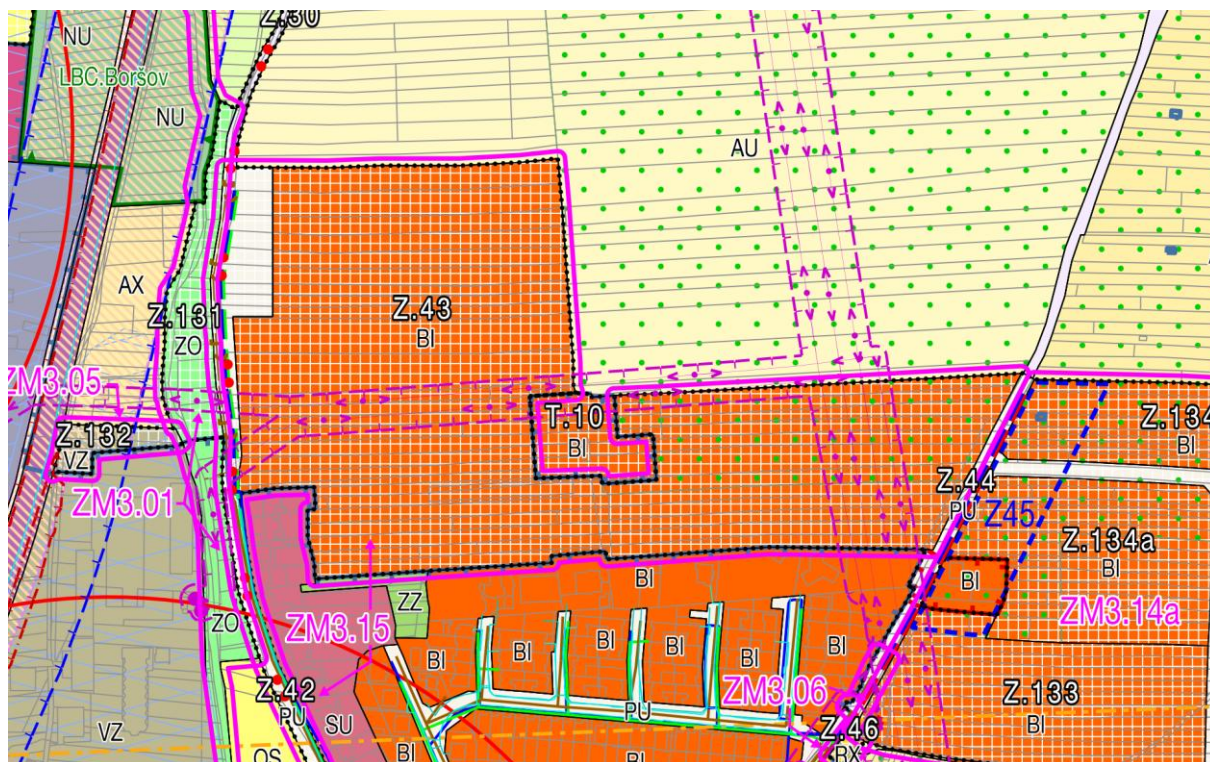
Srpen 2026

c) Vymezení řešeného území

Touto územní studií je prověřen rozsah a způsob využití ploch Z.43 a T.10 s návazností na okolní pozemky nezbytné pro obsluhu území a to zejména plochy Z.42, Z.44, Z.134a, Z.134b, Z.135 a případně další navazující plochy.

Územní studie je zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy.

Zastavitelná plocha Z.43 + T.10 dle koordinačního výkresu ZMĚNY č. 3 ÚP KYJOV:



d) Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

Tato územní studie urbanisticky nahrazuje Územní studii „Lokalita Z 42, 43 a P10, Nětčice-sever“. Nová územní studie řeší změnu trasy páteřní komunikace v rámci I. a II. etapy výstavby z důvodu nemožného umístění v původně plánované pozici v místě s příliš velkým sklonem komunikace a posouvá ji jižněji do míst se sklonem do 12%. Dále s ohledem na složité vlastnické poměry řeší obecnější přístup a podmínky pro zástavbu v navazujících etapách.

Obsluha zastavitelných ploch Z.43 a T.10 v k.ú. Nětčice u Kyjova je napojena hlavním příjezdem ze stávající ulice Luční – která bude v rámci přípravy realizace v této lokalitě revitalizována dle potřebných šířkových a technických požadavků. Jedná se o rekonstrukci ulice Luční případnou s autobusovou zastávkou, točnou a cyklistickou trasou, která je řešena městem Kyjov.

Pokračování příjezdové komunikace v prodloužení z ulice Luční bude řešena v koridoru veřejného prostranství v šířce min. 12 m. V tomto prostoru budou řešeny hlavní řády potřebných inženýrských sítí, komunikace dle požadovaného šířkového a technického řešení, chodník pro pěší a potřebná parkovací místa. Kolmo na tento hlavní koridor jsou řešeny

obslužné místní komunikace pro napojení vlastních nově vzniklých parcel pro výstavbu RD v šířkách veřejného prostoru od 8 – do 10 m.

Územní studie respektuje koncepci zástavby ul. Čeložnická z ledna 2026 k vytvoření křižovatky pro napojení veřejného prostranství Z.135, které řeší zastavitelné plochy Z.134a + Z.134b.

Veřejná prostranství tvořené ulicemi a parkovým prostředím jsou navrženy v souladu s vyhláškou o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb. Veřejné prostranství s pozemní komunikací vedoucí k pozemkům rodinných domů je navrženo šířky 8 - 10 m.

Územní studie respektuje přeložku nadzemního vedení VN a výstavbu nové trafostanice s podzemními rozvody NN k navrženým RD, která je řešena společností EG.D.

e) Majetkoprávní vztahy, reparcelace

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Město Kyjov je v předmětné lokalitě v k.ú. Nětčice u Kyjova majitelem pouze drobné části pozemků. Většina pozemků je ve vlastnictví soukromých fyzických osob a z tohoto důvodu je možno konstatovat, že realizace záměru jako celek je velmi komplikované a bude třeba koordinace a součinnosti všech majetkových účastníků v prostoru.

I. a II. etapa zástavby leží z větší části na pozemcích soukromé firmy. Plocha III. a IV. etapy je z majetkových vztahů složitější i z důvodu nejasné koncepce. Výjimkou je řešení dopravního a technického koridoru k ploše veřejného prostranství Z 44 – ulice Čeložnická. Pozemek ve vlastnictví státu vedený západ – východním směrem je důležitý pro umístění dopravní komunikace a úprav vedení VN a včetně pěšího propojení cyklostezky na Bohuslavice s turistickou trasou na Chříby a Čeložnice.

REPARCELACE

Reparcelace bude respektovat podmínky platného územního plánu.

III. a IV. etapa – musí být před zahájením reparcelace dohodnuta se stávajícími vlastníky pozemků. Závazné je řešení trasy veřejného dopravního koridoru.

f) Funkční a prostorové regulační zásady

FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Řešené území je určeno především pro bydlení v rodinných domech včetně souvisejících zahrad, dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně.

Přípustné je umístění:

- rodinných domů,
- staveb a zařízení souvisejících s bydlením,
- garáží a krytých stání,
- zahradních staveb a drobných staveb doplňujících hlavní stavbu,
- související dopravní a technické infrastruktury,
- veřejných prostranství, zeleně, dětských a pobytových ploch,
- pěších a cyklistických tras.

Podmíněně přípustné jsou stavby a zařízení občanského vybavení a drobných služeb slučitelných s bydlením, zejména drobné provozovny, kanceláře, ateliéry a obdobné nerušící provozy, pokud svým charakterem, kapacitou, dopravními nároky, hlukem nebo jinými vlivy nesnižují kvalitu bydlení v okolí.

Nepřípustné jsou zejména výrobní, skladovací a jiné provozy, které svým charakterem, kapacitou nebo dopravními nároky nejsou slučitelné s převažující funkcí bydlení.

CHARAKTER ZÁSTAVBY

Navržená zástavba bude mít charakter nízkopodlažní obytné zástavby rodinných domů navazující na charakter obytné zástavby města Kyjova a místní části Nětčice.

Přípustné jsou zejména samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy a případně řadové rodinné domy, pokud jejich umístění odpovídá urbanistické koncepci jednotlivých ulic.

Objekty budou svým umístěním vytvářet čitelný uliční prostor. V rámci jednotlivých souvislých uličních úseků bude zachován obdobný princip umístění staveb vůči veřejnému prostranství.

STAVEBNÍ ČÁRA I. a II. etapy

Stavební čára definuje vzdálenost k umístění hlavní hmoty rodinného domu od hranice veřejného prostranství.

Poloha hlavních staveb bude respektovat rozvolněnou stavební čáru, která se vymezuje v rozmezí 5 – 8 m dle výkresové části této územní studie.

Prostor mezi hranicí veřejného prostranství a hlavní stavbou bude přednostně využíván jako předzahrádka, vstupní prostor, vjezd a odstavná plocha pro osobní automobily.

Garáže musí být součástí hlavní objektu na stavební čáře. Krytá stání nebo vstupní přístřešky mohou vystupovat směrem do veřejného prostranství, avšak jejich umístění nesmí negativně ovlivnit charakter uličního prostoru.

STAVEBNÍ ČÁRA III. a IV. etapy

Stavební čára bude definována po vzájemné dohodě vlastníků v rámci zastavovací situace.

INTENZITA ZÁSTAVBY

Maximální zastavěnost stavebního pozemku hlavními a vedlejšími stavbami se stanovuje na 50 % plochy stavebního pozemku.

Minimálně 30 % plochy stavebního pozemku bude tvořeno zelení na rostlém terénu umožňujícím přirozené vsakování srážkových vod.

Zbývající část pozemku může být využita zejména pro zpevněné plochy, vjezdy, chodníky, terasy a parkovací nebo odstavná stání.

VÝŠKOVÁ REGULACE

Zástavba bude řešena jako nízkopodlažní.

Přípustné jsou rodinné domy o maximálně 2 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží, případně 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a 1 podzemním podlaží. Nepřipouští se objekt se 2 plnohodnotnými nadzemními podlaží s využitelným podkrovím a 1 podzemním podlaží.

Maximální výška hlavní stavby po atiku nebo hřeben střechy bude maximálně 8,0 m nad úrovní přilehlého upraveného terénu při vstupu do objektu v uličním pohledu.

S ohledem na svažité charakter území je přípustné částečné zapuštění podlaží do terénu. Stavby budou výškově osazeny tak, aby přirozeně reagovaly na konfiguraci terénu a nevytvářely nepřiměřené terénní násypy.

TVAR A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Architektonické řešení jednotlivých staveb není stanoveno jednotným architektonickým stylem. Stavby však musí svým objemovým, výškovým a materiálovým řešením respektovat charakter obytné lokality a vytvářet kultivovaný celek.

Přípustné jsou střechy ploché, pultové a sedlové.

Technická zařízení umístěná na střechách a fasádách budou řešena jako integrální součást architektury objektu. Fotovoltaické a solární systémy budou přednostně začleněny do roviny nebo kompozice střechy. Nepřípustné je jejich začlenění na fasády objektů nebo oplocení.

OPLOCENÍ A ROZHRANÍ VEŘEJNÉHO A SOUKROMÉHO PROSTORU I. a II. etapy

OBECNÉ

Oplocení mezi soukromými zahradami není územní studií podrobně regulováno.

OSA A1

Oplocení se stanovuje na hranici s veřejným prostranstvím výšky maximálně 2 m.

Plné neprůhledné oplocení směrem do veřejného prostranství není vhodné. Upřednostňuje se drátěné nebo dřevěné oplocení. Ideálně doplněno zelení.

OSA A2

Oplocení směrem do veřejného prostranství bude řešeno jako nedílná součást architektonického řešení vstupu samostatně stojících rodinných domů, technického zázemí nebo přístřešku pro automobil. Oplocení nesmí být navrženo jako samostatný typový či dodatečně připojený prvek bez vazby na architekturu hlavního objektu.

Materiálové, barevné, výškové a tvarové řešení oplocení bude vycházet z architektonického výrazu rodinného domu a bude s ním tvořit jednotný kompoziční celek. Součástí řešení mohou být rovněž vstupní branky, vjezdové brány, případně prvky pro umístění poštovních schránek, měřicích zařízení, nádob na komunální odpad a dalšího technického vybavení orientovaného do veřejného prostranství.

Návrh oplocení orientovaného do veřejného prostranství bude zpracován autorizovaným architektem a bude součástí projektové dokumentace rodinného domu.

OSA B

Oplocení směrem do veřejného prostranství se stanovuje až na nebo za hranicí stavební čáry k vytvoření vizuálně otevřeného a propojeného předprostoru domu s veřejným prostranstvím výšky maximálně 2 m.

Plné neprůhledné oplocení směrem do veřejného prostranství není vhodné. Upřednostňuje se drátěné nebo dřevěné oplocení. Ideálně doplněno zelení.

OSA C

Oplocení směrem do veřejného prostranství se doporučuje až na nebo za hranicí stavební čáry k vytvoření vizuálně otevřeného a propojeného předprostoru domu s veřejným prostranstvím výšky maximálně 2 m. V případě jeho umístění v předprostoru domu nebo až na hranici veřejného prostranství bude oplocení vizuálně průhledné, výšky maximálně 1,2 m od terénu.

Plné neprůhledné oplocení směrem do veřejného prostranství není vhodné. Upřednostňuje se drátěné nebo dřevěné oplocení. Ideálně doplněno zelení.

Nepovoluje se umístění brány nebo branky v místě sjezdu a přístupu k rodinnému domu. Takový předprostor bude vizuálně otevřený a propojený s veřejným prostranstvím.

OSA D

Oplocení se stanovuje na hranici s veřejným prostranstvím výšky maximálně 2 m.

Plné neprůhledné oplocení směrem do veřejného prostranství není vhodné. Upřednostňuje se drátěné nebo dřevěné oplocení. Ideálně doplněno zelení.

DOPRAVA V KLIDU NA POZEMCÍCH RODINNÝCH DOMŮ

Potřebný počet parkovacích a odstavných stání vyvolaný využitím rodinného domu bude zajištěn primárně na vlastním stavebním pozemku.

Parkovací stání ve veřejném prostoru jsou určena zejména pro návštěvníky a neslouží jako náhrada potřebných stání jednotlivých rodinných domů.

Vjezdy a zpevněné předprostory budou navrhovány tak, aby byla zachována možnost výsadby zeleně a stromů v uličním prostoru a nedocházelo k vytvoření souvislých zpevněných ploch podél celé uliční fronty.

ZELEŇ A HOSPODAŘENÍ SE SRÁŽKOVÝMI VODAMI

Nezastavěné části stavebních pozemků budou v maximální možné míře řešeny jako zahrady a plochy zeleně.

Srážkové vody ze střech budou přednostně akumulovány a využívány na vlastním pozemku, zejména pro závlahu zeleně. Přebytkové srážkové vody budou odváděny způsobem stanoveným koncepcí technické infrastruktury této územní studie.

TERÉNNÍ ÚPRAVY

Umístění staveb bude respektovat přirozenou konfiguraci svažitého terénu.

Rozsáhlé terénní úpravy, vysoké opěrné stěny a výrazné násypy nebo zářezy nejsou žádoucí. Výškové rozdíly budou přednostně řešeny přirozeným modelováním terénu, svahováním nebo členěním opěrných konstrukcí.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství budou vytvářet vzájemně propojený systém ulic, pěších tras, veřejné a pobytové zeleně.

Uliční prostory nebudou chápány pouze jako dopravní koridory, ale současně jako pobytové veřejné prostory. Součástí uličních profilů budou podle prostorových možností pásy zeleně, stromořadí, pěší trasy a návštěvnická parkovací stání.

Podrobnější zásady jejich uspořádání jsou stanoveny v kapitole h) Zásady řešení veřejných prostranství.

g) Koncepce dopravní a technické infrastruktury

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ I. + II. ETAPY

Veškeré komunikace budou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS, tj. vozidel do délky 10 m). V rámci dopravního řešení budou také navrženy sjezdy k rodinným domům.

V jihozápadní části řešeného území je vedena cyklotrasa EuroVelo 4 v ulici Luční a následně jako „stezka pro chodce a cyklisty společná“. Cyklotrasa bude respektována. V rámci navazující rekonstrukce ulice Luční se řeší v ploše Z.42 částečné oddělení pěší a cyklistické dopravy.

Pro umožnění geometrického výpočtu byla každá jednotlivá komunikace proložena výpočtovou osou a označena písmeny A1 až E. Stávající místní komunikace ul. Luční bude prodloužena (osa E). Na tuto komunikaci bude navazovat nová příjezdová komunikace (osa A1) v režimu „zóna 30“. Pro dopravní obsluhu lokality rodinných domů jsou navrženy dvě komunikace v režimu obytná zóna (osa B a C). V severní části jsou komunikace propojeny (osa D). Území jsou navrženy jako pěší propojení nepevněné pěšiny.

Komunikace v obytné zóně jsou řešeny ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Připojení obytné zóny na místní komunikaci je navrženo přes nájezdový obrubník s nášlapem 2 cm a zpomalovací práh. Začátek i konec obytné zóny bude vyznačen varovným pásem a příslušným dopravním značením.

Chodníky mimo obytné zóny jsou navrženy souběžně s vozovkou komunikace.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ III. + IV. ETAPY

Je navrženo pokračování páteřní komunikace v prodloužení z ulice Luční (osa F a G), která bude řešena v koridoru veřejného prostranství v šířce min. 12 m. Vzhledem ke složitým vlastnickým poměrům v území budou řešeny navazující místní komunikace po vzájemné shodě vlastníků v území.

DOPRAVA V KLIDU

OBECNÉ

Na veřejném prostranství budou navržena parkovací stání pro návštěvníky včetně ZTP dle platné legislativy.

I. + II. ETAPA

Výsledný počet stání odpovídajících jednotlivým účelům stavby nebo souboru staveb bude řešen dle platné legislativy. Všechny rodinné domy budou mít řešeny na vlastních pozemcích možnost odstavení minimálně 2 osobních automobilů.

III. + IV. ETAPA

Výsledný počet stání odpovídajících jednotlivým účelům stavby nebo souboru staveb bude řešen dle platné legislativy.

VEŘEJNÝ VODOVOD

Nový vodovodní řád bude napojený na stávající vodovod, ukončený na parcele č. 1203/46 v ulici Luční. Zde je ukončen stávající vodovod v PE100 d110. Po výstavbě III. + IV. etapy dojde k zokruhování vodovodu v ulici Čeložnická.

Vedení vodovodu se odráží od tvaru stávajících a navrhovaných komunikací a od trasování ostatních inženýrských sítí v lokalitě. Vodovod bude veden v nejkratších možných trasách bez zbytečných směrových lomů, s důrazem na vedení mimo zpevněné plochy. Výškové řešení odpovídá průběhu navrhovaného terénu a polohou nápojných míst – stávajícího vodovodního řadu. Výškové řešení musí zajišťovat umístění trasy v nezamrzlé hloubce a zároveň musí dovolovat odkalení a odvzdušnění vodovodu pomocí osazených hydrantů, které budou zároveň plnit funkci kalníků a vzdušníků.

Viz standardy a požadavky správce VAK Hodonín.

VEŘEJNÁ KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Systém odvedení splaškové vody z jednotlivých staveb do stoky bude jako gravitační se zaústěním do stávající stoky v ulici Luční, do šachty s odtokem na kótě 194,12 m n.m. V nově navrhované zástavbě bude projektována gravitační stoka z materiálu PP SN12 v dimenzi DN300. Gravitační stoka bude navržena pod nově navrženými komunikacemi a bude kopírovat její trasu v souběhu s dešťovou kanalizací a vodovodem.

Viz standardy a požadavky správce VAK Hodonín.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Systém odvodnění zpevněných ploch (komunikací) z navrhované zástavby je navržen jako gravitační do povrchového vsaku na západě řešené lokality.

Dešťové vody ze střech rodinných domů budou gravitačně svedeny do retenčních nádrží s akumulačními prostory, kde jsou dočasně zadržovány a následně využívány pro zálivku zeleně nebo pro spotřebu v domě. Přebytkové množství vody bude z nádrže vsakováno na pozemku stavby nebo regulovaně odváděno odtokem 0,2 l/s do přípojky dešťové kanalizace.

Gravitační stoky budou navrženy pod nově navrženými komunikacemi a budou kopírovat její trasu.

Bude také navržen odlučovač ropných látek (ORL) s patřičnými přísadami na odolnost vůči vnitřnímu nebo vnějšímu prostředí. Konstrukce nádrže bude pojezdna se zatížením D400. ORL bude umístěn před vsakovací nádrží. Jeho účelem bude zadržení lehkých látek a kapalin z dešťové vody.

Viz standardy a požadavky správce VAK Hodonín.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V celé nové lokalitě budou v zelené ploše osazeny lampy VO, lampy budou stejné nebo podobné jako jsou stávající v obci. Výkon světleného zdroje a výška stožáru bude určena dle výpočtu veřejného osvětlení. Nové stožáry budou vetknuty v betonovém základu a na stožáru bude umístěna ochranná manžeta. Veřejné osvětlení a lampy budou provedeny dle podmínek a standardu veřejného osvětlení města.

SDĚLOVACÍ VEDENÍ

Stávající síť společnosti CETIN je ukončena u posledního domu v ulici Luční. Z tohoto místa bude vedena chránička DN 110 s příslušným kabelem dle požadavků společnosti CETIN do zemních boxů, které budou umístěny v zelené ploše mezi silnicí a chodníkem na začátku každé nově vytvořené ulice s rodinnými domy. Tyto zemní boxy budou navzájem propojeny chráničkou DN 110 s příslušným kabelem.

PŘELOŽKA VN

Venkovní vedení VN 885 přípojka pro TS „Kyjovan“ bude pro možnou výstavbu I. a II. etapy demontována a nahrazena kabelovým vedením VN.

TRAFOSTACE VN

Umístění nové distribuční, kioskové trafostanice TS "Luční" je patrné z výkresové části.

ROZVODY NN

Z nové TS "Luční" - kiosku budou napojeny všechny domy v rámci I. a II. etapy výstavby.

h) Zásady řešení veřejných prostranství

ZÁKLADNÍ KONCEPCE

Veřejná prostranství řešeného území jsou navržena jako vzájemně propojený systém uličních prostorů, ploch veřejné zeleně, pobytových ploch a pěších a cyklistických propojení.

Cílem návrhu je vytvoření kvalitního obytného prostředí, ve kterém veřejná prostranství neplní pouze dopravní a obslužnou funkci, ale současně vytvářejí prostor pro každodenní pobyt obyvatel, setkávání, rekreaci a bezpečný pohyb pěších a cyklistů.

Koncepce veřejných prostranství vychází z urbanistického řešení lokality a zajišťuje její návaznost na ulici Luční, navazující rozvojové plochy a budoucí propojení směrem k ulici Čeložnické.

ULIČNÍ PROSTORY

Hlavní páteřní komunikace v prodloužení ulice Luční bude vedena v koridoru veřejného prostranství o šířce minimálně 12 m. Koridor bude obsahovat vozovku, pěší komunikace, plochy zeleně, případně parkovací stání a potřebné trasy technické infrastruktury.

Navazující obslužné komunikace jednotlivých obytných souborů budou vedeny v uličních prostorech o šířce zpravidla 8–10 m podle jejich významu a konkrétního prostorového uspořádání.

V rámci I. a II. etapy jsou veřejná prostranství s pozemní komunikací vedoucí k pozemkům rodinných domů navržena v šířce 10 m, s vozovkou šířky 6 m a navazujícími pásy šířky 2 m určenými zejména pro zeleň a související vybavení uličního prostoru.

Uliční prostory budou řešeny s důrazem na zklidnění automobilové dopravy a bezpečný společný pohyb automobilů, cyklistů a pěších. Komunikace přímo obsluhující rodinné domy budou přednostně řešeny v režimu obytné zóny.

ZELEŇ V ULIČNÍM PROSTORU

Nedílnou součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň.

Výsadbové pásy podél komunikací budou přednostně využity pro výsadbu stromořadí a další vegetace. Stromy budou rozmístěny s ohledem na rozhledové poměry, vjezdy na jednotlivé stavební pozemky, parkovací stání, veřejné osvětlení a vedení technické infrastruktury.

Při koordinaci technické infrastruktury bude dbáno na zachování dostatečného prostoru pro výsadbu a dlouhodobý rozvoj stromů. Trasy technické infrastruktury budou v rámci možností soustředěny tak, aby nedocházelo k nežádoucím kolizím s navrženou zelení.

Zeleň v uličním prostoru bude vedle estetické a prostorotvorné funkce přispívat ke zlepšení mikroklimatu, zastínění veřejných ploch a hospodaření se srážkovými vodami.

PARKOVÁ A POBYTOVÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V řešeném území budou vytvořena veřejná prostranství s převažující pobytovou, rekreační a ekologickou funkcí, jejichž součástí nebudou pozemní komunikace započítávané do dopravní obsluhy území.

Jejich celkový rozsah bude odpovídat požadavku na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % návrhové plochy, přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Tyto plochy budou řešeny především jako veřejná parková zeleň s možností umístění pobytových ploch, laviček, drobného mobiliáře a prvků pro neformální rekreaci a volnočasové aktivity obyvatel.

Charakter veřejných prostranství bude odpovídat měřítku obytné lokality rodinných domů. Preferováno je přírodě blízké řešení s převahou vegetačních a vodopropustných ploch.

I. + II. ETAPA VÝSTAVBY

Celková plocha území	... 39 480 m ²
Požadavek	... 1 974 m ²
Navrženo	... 2 583 m ²

III. + IV. ETAPA VÝSTAVBY

Celková plocha území	... 57 084 m ²
Požadavek	... 2 854 m ²
Navrženo	... 6 783 m ² (velikost určuje především ochranné pásmo VN)

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ PROSTUPNOST

Veřejná prostranství budou vytvářet spojitou síť pěších tras propojující jednotlivé obytné ulice, parkové plochy a okolní území.

Vedle chodníků vedených podél komunikací budou zachována a doplněna samostatná pěší propojení umožňující vstup územím i mimo automobilové komunikace.

Návrh bude respektovat stávající cyklotrasu EuroVelo 4 vedenou v prostoru ulice Luční a navazující společnou stezku pro chodce a cyklisty.

Součástí koncepce je rovněž zachování možnosti pěšího propojení směrem k cyklostezce na Bohuslavice a turistickým trasám směřujícím na Chříby a Čeložnice.

DOPRAVA V KLIDU

Parkování ve veřejném prostoru bude řešeno jako doplňkové, zejména pro návštěvníky lokality. Základní potřeba parkování a odstavování vozidel rodinných domů bude zajištěna na vlastních stavebních pozemcích.

Parkovací stání budou přednostně začleňována do uličního prostoru v návaznosti na plochy zeleně tak, aby nevytvářela dlouhé souvislé pásy zpevněných ploch a nenarušovala obytný charakter ulic.

PŘEDPROSTORY RODINNÝCH DOMŮ

Mezi veřejným uličním prostorem a hlavními objekty rodinných domů jsou navrženy předprostory o hloubce přibližně 5 m, které vytvářejí přechod mezi veřejným a soukromým prostorem.

Tyto předprostory budou využívány zejména jako předzahrádky, vstupy a vjezdy na pozemky a plochy pro odstavování osobních automobilů.

Řešení předprostorů jednotlivých staveb by mělo podporovat jednotný charakter uličního prostoru. Doporučuje se kombinovat zpevněné plochy s vegetací a omezovat rozsah souvislých nepropustných povrchů.

HOSPODAŘENÍ SE SRÁŽKOVÝMI VODAMI

Srážkové vody z komunikací budou odváděny v souladu s koncepcí technické infrastruktury do navrženého povrchového vsakovacího objektu v západní části řešeného území.

MOBILIÁŘ

Mobiliář veřejných prostranství bude řešen jednotně a bude odpovídat charakteru obytné lokality. V parkových a pobytových plochách se předpokládá zejména umístění laviček, odpadkových košů a případně dalších prvků drobného mobiliáře.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

- U každého RD bude umístěna nádoba na směsný komunální a biologický odpad.
- V rámci lokality bude zřízeno stanoviště tříděného odpadu (papír, plast, sklo).
- Bude situováno v docházkové vzdálenosti a bude přístupné pro svozovou techniku.
- V rámci návrhu je doporučeno umístění domácích kompostérů.

Navržený způsob nakládání s odpady odpovídá charakteru stavby a požadavkům platné legislativy. Systém sběru a třídění odpadů je navržen tak, aby umožnil maximální míru separace jednotlivých složek a minimalizoval množství směsného komunálního odpadu.

OBECNÉ ZÁSADY

Veřejná prostranství budou navrhována jako bezpečná, přehledná, bezbariérově přístupná a dlouhodobě udržitelná. Při jejich podrobnějším návrhu bude zachována koncepce stanovená touto územní studií, zejména:

- základní propojení uliční sítě,
- minimální šířky hlavních veřejných prostranství,
- pěší a cyklistická prostupnost území,
- rozsah a návaznost veřejné zeleně a pobytových ploch,
- možnost výsadby stromů v uličním prostoru,
- návaznost na okolní zastavěné a rozvojové území.

Konkrétní materiálové řešení povrchů, druhové složení vegetace, typ mobiliáře a podrobné řešení jednotlivých veřejných prostranství budou stanoveny v navazujících stupních projektové dokumentace.

i) Etapizace výstavby

S ohledem na rozsah řešeného území, stávající majetkoprávní vztahy a předpokládaný postup přípravy a realizace dopravní a technické infrastruktury je rozvoj území rozdělen do čtyř základních etap – I. až IV. etapy.

Rozsah jednotlivých etap je vymezen v grafické části územní studie, zejména ve výkrese B 04 – Etapizace výstavby.

Etapizace je navržena tak, aby bylo možné jednotlivé části území realizovat postupně a v závislosti na majetkoprávní a investiční připravenosti. Každá realizovaná etapa musí současně respektovat celkovou urbanistickou koncepci územní studie a nesmí znemožnit nebo nepřiměřeně ztížit realizaci navazujících etap.

I. + II. ETAPA

I. a II. etapa představují první část rozvoje řešeného území navazující na stávající ulici Luční.

Dopravní obsluha těchto etap bude zajištěna prostřednictvím stávající ulice Luční a jejího navrženého pokračování do řešeného území. Součástí realizace bude vybudování odpovídající části nové dopravní a technické infrastruktury potřebné pro obsluhu navržených stavebních pozemků.

I. a II. etapa mohou být realizovány postupně po menších částech, pokud bude pro každou realizovanou část zajištěno odpovídající dopravní napojení, technická infrastruktura a bezpečná obsluha území.

Výstavba II. etapy je podmíněna změnou územního plánu.

Realizace dílčích částí nesmí znemožnit pokračování komunikací, technické infrastruktury, pěších tras a dalších veřejných prostranství do navazujících částí řešeného území.

III. + IV. ETAPA

Tyto etapy představují navazující rozvoj jižní a východní části řešeného území.

Vzhledem ke složitějším majetkoprávním vztahům a současnému stavu přípravy není v těchto etapách územní studií stanovena podrobná parcelace ani konkrétní umístění jednotlivých rodinných domů.

Budoucí uspořádání III. a IV. etapy bude upřesněno na základě dohody vlastníků pozemků a podrobnějšího řešení území. Při tomto řešení musí být respektována základní urbanistická koncepce stanovená touto územní studií.

Závazným principem pro další rozvoj území je zejména zachování koridoru hlavního veřejného prostranství s páteří komunikací a technickou infrastrukturou, který umožní pokračování dopravního propojení od ulice Luční přes řešené území směrem k ploše veřejného prostranství Z.44 k ulici Čeložnické.

Současně musí být zachována možnost napojení budoucích obslužných komunikací, technické infrastruktury a pěších propojení jednotlivých částí území.

PODMÍNKY POSTUPNÉ REALIZACE

Jednotlivé etapy, případně jejich ucelené části, mohou být realizovány samostatně za předpokladu, že:

- bude zajištěno jejich kapacitně odpovídající dopravní napojení,
- bude zajištěno napojení na potřebnou technickou infrastrukturu,
- bude zajištěna obsluha území vozidly integrovaného záchranného systému a svozu komunálního odpadu,
- bude zajištěno odpovídající řešení odvádění a hospodaření se srážkovými vodami,
- budou realizovány veřejné prostory a zeleň odpovídající rozsahu dané části zástavby,
- nebude znemožněno pokračování dopravní a tech. infrastruktury do navazujících etap,
- nebude znemožněna pěší a cyklistická prostupnost území,
- realizace bude respektovat koridory a prostorové rezervy nezbytné pro konečné řešení celé lokality.

Technická infrastruktura bude v jednotlivých etapách přednostně navrhována a realizována tak, aby umožňovala její budoucí prodloužení, propojení nebo zokružování v navazujících etapách bez nutnosti zásadních stavebních zásahů do již dokončených veřejných prostranství.

VAZBA NA CELKOVÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Etapizace nepředstavuje závazné časové pořadí realizace všech jednotlivých staveb, ale stanovuje základní prostorové a infrastrukturní podmínky postupného rozvoje lokality. Případná změna pořadí nebo rozsahu jednotlivých etap je přípustná za předpokladu zachování celkové urbanistické koncepce, funkčnosti dopravního a technického řešení a možnosti následného rozvoje zbývajících částí řešeného území. Každá etapa musí být navržena tak, aby po dobu do realizace navazujících etap tvořila funkční a provozně bezpečný celek.

j) Podmínky, limity a omezení ve využití území

Řešené území se nachází v severní části místní části Nětčice v Kyjově a zahrnuje zejména zastavitelnou plochu Z.43 a T.10, doplněnou o navazující pozemky nezbytné pro zajištění dopravní a technické obsluhy území a jeho návaznosti na okolní strukturu města.

Při návrhu urbanistického uspořádání byly respektovány známé limity využití území, stávající a navrhovaná technická infrastruktura, majetkoprávní vztahy, konfigurace terénu a požadavky na ochranu zdravých životních podmínek. Jedním z účelů územní studie je současně vytvořit takové podmínky, aby jednotlivé limity neznemožnily postupnou realizaci navržené zástavby a její budoucí pokračování v navazujících částech území.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODMÍNKY

Základním podkladem pro využití řešeného území je aktuálně platná územně plánovací dokumentace města Kyjova, zejména Územní plán Kyjov ve znění Změny č. 3.

Pro řešené území je Změnou č. 3 Územního plánu Kyjov vymezena územní studie US.4 Nětčice sever. Předmětem jejího řešení je zejména rozsah a způsob uspořádání zástavby včetně maximální výškové hladiny a intenzity zastavění pozemků, obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou, vymezení odpovídajícího veřejného prostranství a řešení střetů s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území.

Podmínky využití jednotlivých ploch, urbanistické a architektonické zásady a další požadavky stanovené územní studií jsou uvedeny v příslušných kapitolách textové části a graficky vymezeny ve výkresové části.

MORFOLOGIE A SKLONITOST ÚZEMÍ

Řešené území je situováno ve svažitém terénu. Terén pozvolna stoupá směrem od západu k východu, přičemž jeho sklon se pohybuje přibližně v rozmezí 2 až 16 %. Tato skutečnost představuje významnou podmínku pro návrh nivelety komunikací, osazení jednotlivých staveb, řešení vstupů a vjezdů na stavební pozemky a způsob odvádění srážkových vod.

Při podrobnějším návrhu jednotlivých staveb musí být jejich výškové osazení přizpůsobeno přirozené konfiguraci terénu. Je nutné minimalizovat rozsáhlé terénní úpravy, vysoké opěrné stěny a výrazné násypy nebo zářezy, které by negativně ovlivňovaly charakter území a vztahy mezi sousedními pozemky.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A JEJÍ OCHRANNÁ PÁSMA

Významným limitem řešeného území jsou stávající trasy technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Při dalším stupni přípravy staveb musí být respektována aktuální poloha jednotlivých sítí podle údajů jejich vlastníků a provozovatelů a podmínky stanovené příslušnými právními předpisy.

Nejvýznamnějším technickým limitem uvnitř řešeného území je stávající nadzemní vedení vysokého napětí, včetně jeho ochranného pásma. Jeho stožáry a vedení se nacházejí přímo v prostoru připravované zástavby.

Návrh územní studie pro I. a II. etapu počítá s jeho přeložením a s vybudováním nové trafostanice a podzemních rozvodů NN pro navrhovanou zástavbu. Přeložka vedení VN a nová distribuční soustava jsou řešeny ve spolupráci se společností EG.D.

Do doby realizace přeložky musí být respektována stávající trasa vedení VN včetně příslušného ochranného pásma. Výstavba v prostoru dotčeném stávajícím vedením je podmíněna jeho přeložením, případně splněním podmínek stanovených provozovatelem distribuční soustavy.

Při realizaci technické infrastruktury musí být zároveň zachována možnost jejího pokračování a případného zokruhování v navazujících etapách výstavby. Trasy jednotlivých sítí musí být koordinovány zejména s komunikacemi, výsadbou stromů a ostatními prvky veřejných prostranství.

DOPRAVNÍ VAZBY A PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Limitem pro využití území je potřeba zajištění jeho odpovídající dopravní obsluhy a zachování návaznosti na širší dopravní systém.

Základní dopravní napojení řešeného území je navrženo prostřednictvím pokračování ulice Luční. Koncepce musí současně zachovat možnost budoucího pokračování páteřního dopravního koridoru přes řešené území směrem k ploše veřejného prostranství Z.44 a ulici Čeložnické.

Toto propojení představuje jeden ze základních koncepčních požadavků na využití území a nesmí být znemožněno parcelací, umístěním staveb ani jinými dílčími záměry.

Respektována musí být rovněž pěší a cyklistická prostupnost území, zejména návaznost na trasu směrem na Bohuslavice a turistické vazby směrem na Chříby a Čeložnice. Významným prvkem pro zajištění těchto vazeb je pozemek ve vlastnictví státu vedený v západovýchodním směru, který je důležitý rovněž pro umístění dopravního koridoru a úpravu vedení VN.

OCHRANA PŘED HLUKEM

Při využití území musí být respektovány požadavky na ochranu obytné zástavby před hlukem.

Pro připravovanou I. a II. etapu byla zpracována akustická studie – Protokol č. PS 2026/012, která posuzuje hlukovou zátěž lokality z dopravy na drahách, silniční dopravy a provozu stacionárních zdrojů hluku. Návrh I. a II. etapy tuto akustickou studii respektuje.

Při umísťování chráněných prostorů staveb a při dalším rozvoji lokality musí být dodrženy požadavky platných právních předpisů na ochranu před hlukem. V případě změny rozsahu nebo charakteru zástavby, dopravního zatížení nebo jiných rozhodných podmínek musí být v navazujících stupních dokumentace potřeba aktualizace akustického posouzení prověřena.

Na základě výsledků měření stávající hlukové zátěže plochy pro připravovanou I. a II. etapu z provozu stacionárních zdrojů hluku v noční době a umístění staveb RD na této ploše se doporučuje zajistit v souladu s platnou legislativou a požadavky norem nucené větrání obytných místností RD s okny v západní fasádě. Realizací doporučeného protihlukového opatření nebude prostor do 2 m před západní fasádou RD stavby zákonem definovaných chráněným venkovním prostorem stavby.

Po provedení doporučeného protihlukového opatření se na základě výsledků měření stávající hlukové zátěže plochy pro projektovanou stavbu z provozu stacionárních zdrojů hluku předpokládá, že v chráněném venkovním prostoru RD stavby budou dodrženy hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku $LA_{eq,T} = 40$ dB pro noční dobu a $LA_{eq,T} = 50$ dB pro denní dobu.

Na základě stanovených výsledných hodnot hlukové zátěže plochy pro projektovanou stavbu a stávajících chráněných staveb na ulici Luční ze silniční dopravy se v chráněném venkovním prostoru RD stavby a stávajících staveb na ulici Luční předpokládá dodržení hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku $LA_{eq,T} = 68$ dB pro denní dobu a $LA_{eq,T} = 58$ dB pro noční dobu.

Na základě stanovených výsledných hodnot hlukové zátěže plochy pro projektovanou stavbu z dopravy na drahách se v chráněném venkovním prostoru RD stavby předpokládá dodržení hygienických limitů ekvivalentní hladiny akustického tlaku $LA_{eq,T} = 68$ dB pro denní dobu a $LA_{eq,T} = 63$ dB pro noční dobu.

HOSPODAŘENÍ SE SRÁŽKOVÝMI VODAMI

S ohledem na rozsah nově zastavovaného území a jeho svažitý charakter je významnou podmínkou využití území řešení hospodaření se srážkovými vodami.

Návrh musí minimalizovat negativní vliv nové zástavby a zpevněných ploch na odtokové poměry v území. Srážkové vody musí být v maximální možné míře zadržovány, vsakovány nebo jiným způsobem využívány v místě jejich dopadu, pokud to umožní hydrogeologické podmínky.

Řešení jednotlivých stavebních pozemků musí být koordinováno s celkovým systémem odvodnění veřejných prostranství a komunikací. Realizací jednotlivých etap ani jednotlivých staveb nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů na okolních pozemcích.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Část řešeného území je tvořena pozemky zemědělského půdního fondu. Realizace navržené zástavby, dopravní a technické infrastruktury proto bude spojena se zábořem ZPF.

Při navazující projektové přípravě musí být respektovány požadavky právních předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Rozsah odnětí půdy ze ZPF bude stanoven podle skutečného rozsahu jednotlivých staveb a etap výstavby.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINNÝ RÁZ

Navrhovaná zástavba vytváří nový okraj zastavěného území města směrem do volné krajiny. Z tohoto důvodu je nutné věnovat pozornost přechodu mezi obytnou zástavbou a nezastavěným územím.

Pro omezení negativního působení nové zástavby v dálkových pohledech jsou územní studií stanoveny podmínky prostorového uspořádání, výškové regulace a architektonického řešení staveb. Součástí veřejných prostranství jsou navrženy plochy zeleně a liniová výsadba stromů.

Při realizaci musí být respektovány stávající přírodní prvky, pokud nejsou v přímém konfliktu s navrhovanou dopravní nebo technickou infrastrukturou. Nová výsadba musí být koordinována s trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy.

Stavba se nenachází v evropsky významné lokalitě ani ptačí oblasti. Záměr nemá významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 2000.

V řešeném území se nenachází vodní tok ani migrační koridor vodních živočichů. Stavba nemá vliv na prostupnost území z hlediska migrace.

Případné prvky územního systému ekologické stability, významné krajinné prvky nebo další limity ochrany přírody v širším okolí musí být respektovány v rozsahu jejich aktuálního vymezení.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Významným omezením postupného rozvoje území jsou majetkoprávní vztahy. Město Kyjov vlastní v řešeném území pouze menší část pozemků, zatímco převážná část je ve vlastnictví soukromých fyzických a právnických osob. Realizace záměru jako celku proto vyžaduje koordinaci jednotlivých vlastníků.

I. a II. etapa jsou z hlediska majetkoprávní připravenosti v současnosti reálnější. Rozvoj III. a IV. etapy je závislý na budoucí dohodě vlastníků a podrobnějším řešení parcelace. Bez ohledu na majetkoprávní uspořádání musí být zachována možnost realizace hlavního dopravního a technického koridoru směrem k ploše Z.44 a ulici Čeložnické.

OBECNÉ PODMÍNKY PRO DALŠÍ PŘÍPRAVU ÚZEMÍ

Před zahájením jednotlivých staveb musí být ověřeny aktuální podmínky v území, zejména skutečný průběh technické infrastruktury a jejích ochranných pásem, výškové a polohové poměry, možnosti dopravního napojení a podmínky hospodaření se srážkovými vodami.

V navazujících stupních projektové dokumentace budou respektovány požadavky dotčených orgánů, vlastníků a provozovatelů veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Žádná dílčí stavba, parcelace nebo etapa výstavby nesmí znemožnit nebo nepřiměřeně ztížit realizaci celkové urbanistické koncepce stanovené touto územní studií, zejména pokračování dopravních a pěších vazeb, vedení a zokruhování technické infrastruktury a realizaci navržených veřejných prostranství.

V řešeném území a jeho bezprostředním okolí byly při zpracování územní studie zohledněny známé limity využití území vyplývající z přírodních podmínek, ochrany jednotlivých složek životního prostředí, technické a dopravní infrastruktury a dalších právních předpisů.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešené území se nenachází ve stanoveném záplavovém území ani v jeho aktivní zóně. Tato skutečnost byla ověřena vůči vymezení záplavových území Q5 až Q100.

Záplavové území proto nepředstavuje přímý limit navrhované obytné zástavby. S ohledem na svažité charakter lokality je však nutné řešit zejména bezpečné odvádění a zadržování srážkových vod a zabránit jejich nekontrolovanému odtoku na níže položené pozemky.

PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ, SESUVY A GEOLOGICKÉ LIMITY

Podle veřejně dostupných podkladů se řešené území nenachází v poddolovaném území.

Není doložen ani výskyt aktivních sesuvných území, dobývacích prostorů ani dalších obdobných geologických limitů zasahujících do řešeného území.

Zakládání jednotlivých staveb musí vycházet z konkrétních geologických a hydrogeologických podmínek příslušného stavebního pozemku. Podrobné podmínky založení jednotlivých rodinných domů nejsou předmětem územní studie a budou stanoveny v navazující projektové dokumentaci.

RADONOVÉ RIZIKO

Radonové podmínky nepředstavují na úrovni územní studie překážku využití území pro bydlení.

Pro jednotlivé stavby bude radonový index stavebního pozemku stanoven nebo ověřen v rámci navazující projektové přípravy. Podle zjištěného radonového indexu budou případně navržena odpovídající opatření proti pronikání radonu z podloží do staveb.

Vypracoval: Ing. arch. Jakub Roleček