

Investor – Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

ing. arch. Bílý Vladimír

**Atelier VB**  
architektonický a projekční atelier

tel. : +420602751075  
email : bily.vl@seznam.cz  
www.architektbily.cz

**Územní studie "Těmice - plocha B 101"**

Investor	Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice
Objednatel	Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	listopad 2022
Zak. číslo	13/2022

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**Průvodní zpráva**

**T.01**

Investor – Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

## Textová část

Název akce :	Územní studie „Těmice – plocha B101“
Investor :	Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Pořizovatel:	Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie

### Obsah :

- A. **Vymezení řešeného území** – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území
- B. **Hlavní cíle řešení** - dle zadání územní studie, podklady
- C. **Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**
- D. **Podmiňující faktory v území** - majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území
- E. **Funkční, prostorové a časové regulační zásady** – funkční regulační zásady, prostorové regulační zásady, časové regulační zásady
- F. **Veřejná infrastruktura** – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství,
- G. **Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů** - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví
- H. **Příprava realizace lokality**
- I. **Odůvodnění koncepce řešení**
- J. **Vyhodnocení způsobu zapracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí**
- K. **Grafická část** – seznam
- L. **Tým zpracovatelů**

**A. Vymezení řešeného území** – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území

#### **Charakteristika obce z hlediska širších vztahů:**

Obec Těmice leží cca 4 km severně od Bzenec a cca 10 km východně od Kyjova v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji.

První písemná zpráva Obce Těmice se datuje k roku 1371.

Řešené území (celé správní území obce Těmice) má rozlohu 3,79 km<sup>2</sup>. K roku 2022 bylo v obci evidováno 920 obyvatel. Zástavba v obci leží v nadmořské výšce 250 m n.m.

Katastrům obce procházejí následující krajské silnice:

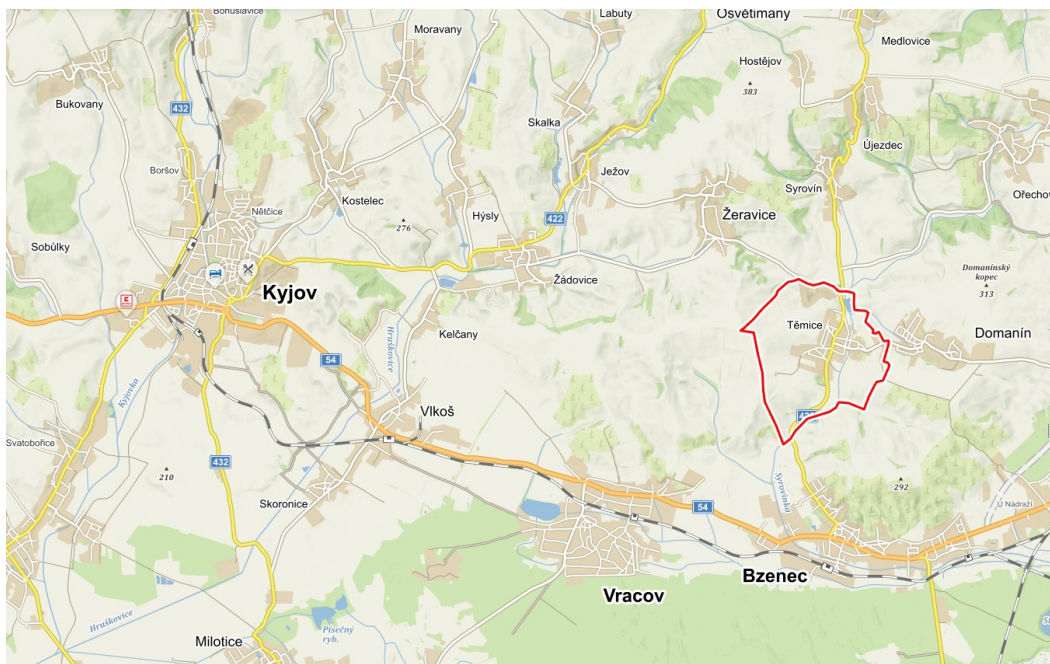
- II/426 Bzenec - Medlovice;
- III/4225 Těmice - Ježov;
- III/4951 Těmice – Moravský Písek.

V zájmovém území obce Těmice se projevuje zájem o novou výstavbu zejména od místních obyvatel. Zástavba v obci je tvořena – jak je u venkovských obcí běžné – až na drobné výjimky téměř výhradně rodinnými domy.

Investor – Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka



**Obr. 1 : Výkres širších vztahů**

**Charakteristika stávajícího prostoru lokality „B 101 v k.ú. Těmice“:**



**Obr. 2: Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území**

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

Řešená plocha „B 101 v k.ú. Těmice“ se nachází v jihovýchodní části zastavěného území obce. Z východní a jižní strany sousední s plochami zemědělské výroby, ze severní a západní strany s plochami stávajícího zastavěného území obce.

Plocha „B 101 v k.ú. Těmice“ není napojena na místní komunikaci a nejsou zde nutné inženýrské sítě. Plocha je územním plánem obce řešena jako plocha BR – bydlení v rodinných domech.

Výměra celkové plochy řešeného území plochy „B 101 v k.ú. Těmice“ činí dle podkladu KN cca 2,84 ha.

Terén v lokalitě je mírně svažité jihovýchodním směrem.

**Problémová analýza řešeného území:**

V řešeném území plochy „B 101 v k.ú. Těmice“ se v současné době nachází následující zařízení technické infrastruktury a územní limity:

- Elektrické nadzemní vedení VN
- Část plochy v sousedství s vodním tokem Syrovinka je vedeno jako záplavové území
- Pro uvedenou plochu má již obec zpracovanou urbanistickou koncepční studii (reparcelace, rozmístění staveb rodinných domů, obsluha veřejnou infrastrukturou).

Vzhledem k poměrně jasným urbanistickým poměrům v rámci této lokality „B 101 v k.ú. Těmice“, které byly vyřešeny a odsouhlaseny v předchozí urbanistické studii a s ohledem na souběžné řešení nutné dopravní a technické infrastruktury specialisty, bude územní studie řešit v hlavní míře funkční a technické regulativy pro zástavbu RD v lokalitě.

**B. Hlavní cíle řešení - dle zadání územní studie, podklady**

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území, předchozím vypracování urbanistické koncepce v rámci urbanistické studie a na souběžné řešení nutné dopravní a technické infrastruktury specialisty) hlavním cílem této územní studie stanovit technické regulativy pro jejich zástavbu.

**Smyslem** územní studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

**Účelem** územní studie je:

- návrh funkčního a hmotového uspořádání, vymezení dostatečné plochy a šířky souvisejících veřejných prostranství v souladu s obecně závaznými předpisy, v souvislosti s plochou B101 byla vymezena plocha veřejného prostranství Pv102,
- stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce.

**Cílem** územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání předmětné lokality určené pro bydlení v rodinných domech, navrhnout veřejná prostranství. Pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným Územním plánem Těmice. Součástí řešení bude napojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci.

**Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie:**

**Lokalita** - jihovýchodně od zastavěného území sídla

**Označení:** „B 101 v k.ú. Těmice“

**Velikost:** „B 101 v k.ú. Těmice“ – cca 2,84 ha

**Požadavek:**

„B 101 v k.ú. Těmice“ - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - **BR – bydlení v rodinných domech**



**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

**Hlavní cíl řešení územní studie:**

Dne 27.4.2022 byla na Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Těmice o pořízení územní studie k zastavitelné ploše Br - bydlení v rodinných domech označené jako B101. Pro uvedenou plochu má již obec zpracovanou urbanistickou koncepční studii (parcelace, rozmístění staveb rodinných domů, obsluha veřejnou infrastrukturou).

Současně bylo doručeno usnesení Zastupitelstva obce Těmice, ve kterém byl za pořizovatele územní studie schválen Odbor životního prostředí a územního plánování Městského úřadu Kyjov.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ust. § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě podle ust. § 158 stavebního zákona. Z uvedeného důvodu bude územní studie zpracována autorizovaným architektem, který má podle zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oprávnění vypracovávat územní studie.

Po schválení územní studie pořizovatelem bude předmětná studie zapsána do evidence územně plánovací činnosti na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR - Ústavu územního rozvoje (<http://www.uur.cz/>).

***Plocha „B 101 v k.ú. Těmice“ – podrobnější vymezení:*** - plocha zástavby BR – bydlení v rodinných domech:

Plocha Br - bydlení v rodinných domech označená jako B101 se nachází na jihovýchodním obvodu zástavby, ze tří stran obklopena zástavbou. Podmínky využití pro dotčenou plochu umožňují realizaci i nezakreslené dopravní a technické infrastruktury i případné přeložky stávajících sítí.

Výměra plochy je 2,84 ha.

V souvislosti s ní byla vymezena plocha veřejného prostranství Pv102, která se nachází mezi plochou B101 a biocentrem LBC 1 Na Syrovince.

**BR – bydlení v rodinných domech**

***Hlavní využití:***

- Bydlení v rodinných domech;

***Přípustné využití:***

- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

***Podmíněně přípustné využití:***

- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace pouze zakreslené a úpravy dopravně technických parametrů stávajících komunikací;
- Účelové komunikace (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL;
- Veškeré nadzemní objekty technické infrastruktury, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené;
- Nadzemní trasy VN pouze v zakreslených trasách a lokalitách;
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

***Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:***

- Pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.) platí podmínka, že v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

***Nepřípustné využití:***

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreační chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky;
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech nebo takové účinky vyvolávají druhotně;
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

***Požadavky na obsah řešení územní studie:***

**Respektovat závazné podmínky stanovené Územním plánem Těmice pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany obrazu sídla a krajiny:**

- respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny,
- prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty a dominanty,
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- respektovat závaznou výškovou regulaci, stanovená maximální výška pro plochu B101 je 2 nadzemní podlaží,
- pro plochy bydlení je stanovena intenzita zastavění jednotky, rozumí se tím poměr zastavěné plochy parcely vůči ploše celé jednotky. Jednotkou se rozumí část plochy (jedna nebo více parcel) v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, která je užívána jedním uživatelem k danému účelu, včetně zázemí (např. rodinný dům, včetně nádvoří, zahrady a dalších vedlejších staveb). Maximální intenzita zastavění pro plochu B101 je stanovena na 35%.

**Respektovat podmínky urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezené pro plochy bydlení:**

- součásti obytných ploch mohou být i další funkce v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole 6. výrokové části Územního plánu Těmice,
- do obytných ploch je možné umisťovat i nezakreslenou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s podmínkami stanovenými v kapitolách 4. a 6. výrokové části Územního plánu Těmice,
- v obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, řemesla, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou plochu,
- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být doložen v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných, záměrů.

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

**Respektovat podmínky stanovené pro využití ploch Br – bydlení v rodinných domech:**

**Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech;

**Přípustné využití:**

- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

**Podmíněně přípustné využití:**

- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavení osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace pouze zakreslené a úpravy dopravně technických parametrů stávajících komunikací;
- Účelové komunikace (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL;
- Veškeré nadzemní objekty technické infrastruktury, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené;
- Nadzemní trasy VN pouze v zakreslených trasách a lokalitách;
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

**Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:**

- Pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.) platí podmínka, že v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

**Nepřípustné využití:**

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreační chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky;
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech nebo takové účinky vyvolávají druhotně;
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace – pro plochu B101 maximálně 2 nadzemní podlaží.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami v návrhových plochách 35%.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

**Řešit střety s případnými limity využití území (záplavová zóna, vedení inženýrských sítí včetně ochranných a bezpečnostních pásem ...)**

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání:**

- prověřit možnosti využití vymezené plochy B101 bydlení v rodinných domech dle požadavků Územního plánu Těmice,
- navrhnout uspořádání veřejných prostranství (vymezit veřejná prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy včetně prvků veřejné zeleně),
- navrhnout rozsah a způsob uspořádání zástavby (se zohledněním prostorové návaznosti na okolní zástavbu),
- stanovit prostorové regulační prvky nové výstavby v souladu s požadavky Územního plánu Těmice (charakter a struktury zástavby, výšková regulace zástavby, typ zastřešení, orientace hřebene hřeben sedlové střechy, intenzita využití stavebních pozemků, stanovení stavební a uliční čáry, odstupy staveb, způsob a výška oplocení pozemků...),
- řešit střety s případnými limity využití území (záplavová zóna, vedení inženýrských sítí včetně ochranných a bezpečnostních pásem ...).

**Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury:**

- navrhnout optimální napojení ploch na stávající komunikační síť obce,
- řešit automobilovou dopravu včetně parkování a dílčí prostupnosti území pro pěší,
- řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správcem těchto sítí), včetně prověření kapacity,
- řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
- řešit odtokové poměry v území,
- respektovat záměry vyplývající z výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření Územního plánu Těmice.

**Podklady pro vypracování územní studie:**

Základním podkladem je urbanistická koncepce řešené lokality, vypracovaná v rámci samostatné zakázky č. 03/2022 z března 2022 pod názvem „Urbanistická koncepční studie lokality Za koupalištěm v k.ú. Těmice - prověření vymezení zastavitelné plochy pro bydlení včetně vyřešení dopravního napojení“.

Podklady pro vypracování územní studie lokality plochy zástavby „B 101 v k.ú. Těmice“ poskytla Obec Těmice a ing. Novotná – pořizovatelka územní studie.

**Obec Těmice poskytla a zabezpečila následující podklady:**

- PDF a DWG soubory dopravního řešení, které vypracoval ing. Peter Štefančík, - Projekce DS, s.r.o., Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín,
- JPG a DOC soubory s řešením splaškové kanalizace, které vypracoval ing. Ondřej Pavlík – společnost AQUATIS Brno, Botanická 834/56, 602 00 Brno
- JPG a DOC soubory s řešením dešťové kanalizace, které vypracoval ing. Jaroslav Bartoníček, Múdra 1230, 696 02 Ratíškovice
- PDF soubor s řešením trasování vedení NN, zpracované ve spolupráci se společností EO.N.

**Ing. Novotná – pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:**

- Zadání územní studie ve formátu DOC a PDF,

Územní plán Obce Těmice ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových stránek Obce Těmice.

V textové části této územní studie byly použity citace a fragmenty z:

- Vydaného územního plánu Obce Těmice, zpracovatel *Ing.arch. Miloslav Sohr*, Studio Region, Voříškova 5, 623 00 Brno, datum zpracování 12/2021
- Zadání územní studie, zpracovatel *ing. Novotná*, Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov



## **C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**

### **Koncepce urbanistického řešení:**

Základní urbanistická koncepce byla vytvořena v rámci zakázky samostatné zakázky č. 03/2022 z března 2022 pod názvem „Urbanistická koncepční studie lokality Za koupalištěm v k.ú. Těmice - prověření vymezení zastavitelné plochy pro bydlení včetně vyřešení dopravního napojení“ – viz. obr. č. 3. Koncepce byla důkladně, několikrát a kladně projednána s příslušnými zástupci obce a zainteresovanými specialisty, a z tohoto důvodu je považována za projednanou a závaznou.



*Obr. 3: Návrh urbanistické koncepce z původní zakázky č. 03/2022 z března 2022*

### **Koncepce architektonického řešení:**

Z hlediska architektonické je možno konstatovat, že v tomto případě není třeba stanovovat samostatné zásady či popisy – vše je řešeno v kapitole „Prostorové regulační zásady“.

## **D. Podmiňující faktory v území – majetkové vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území**

### **Majetkové vztahy:**

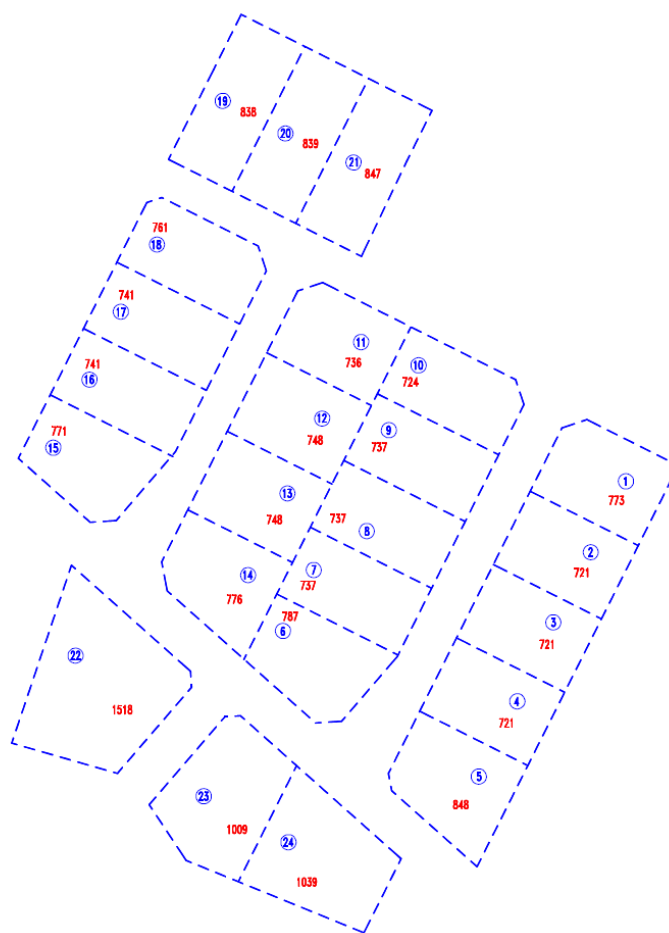
Obec Těmice je v řešené lokalitě „B 101 v k.ú. Těmice“ majitelem všech pozemků, které jsou součástí zástavby předmětné lokality a řešeného území.

### **Reparcelace:**

Majetkové vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě „B 101 v k.ú. Těmice“ v rámci návrhu řešení dovolují vytvořit nové stavební parcely – počet 24 – viz obrázek.

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka



Obr. 4: Návrh nové reparcelace s čísly parcel, jejich výměrami

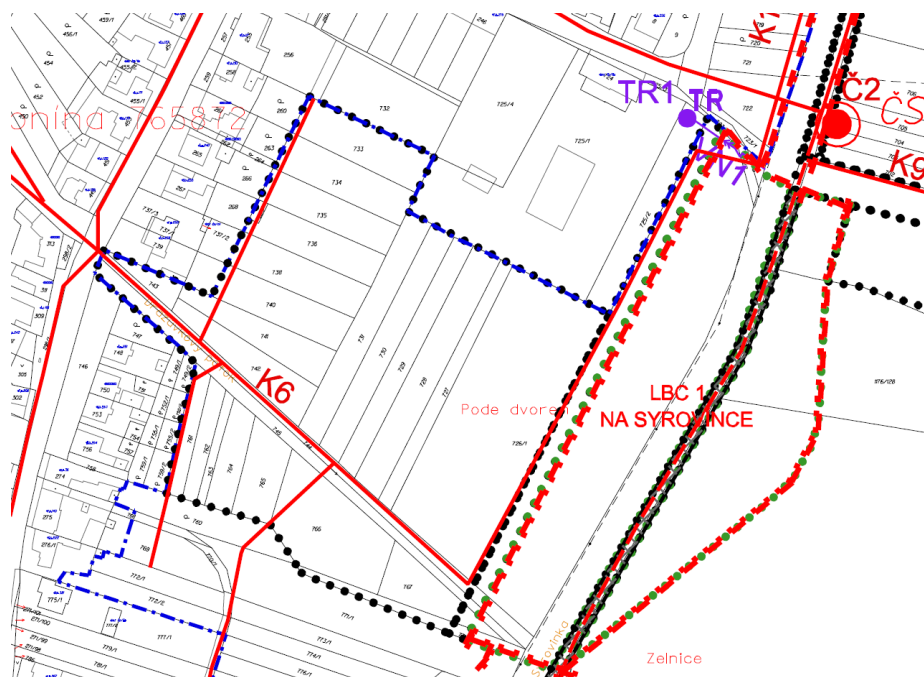
**Etapizace:**

Etapizace není v rámci lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ řešena – akce bude řešena jako jeden celek a etapa.

**Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:**

V rámci I. etapy řešené lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- TR1 – Trafostanice - Veřejně prospěšná stavba - veřejná technická infrastruktura
- VN1 – Elektrické vedení vysokého napětí
- K6 – Kanalizační stoky - Veřejně prospěšná stavba - veřejná technická infrastruktura
- LBC 1 – Lokální biocentra - Veřejně prospěšné opatření – sloužící k rozvoji nebo ochraně přírodního dědictví



**Obr. 5: Veřejné prospěšné stavby v lokalitě**

**Limity využití území prostoru I. etapy:**

Po provedené důkladné analýze podkladů a provedeném průzkumu na místě samém je možno konstatovat, že v řešeném území v prostoru I. etapy jsou následující omezující územní limity:

- Stávající otevřené koryto původního vodního toku Dražůvkový potok
- Rozpracovaná PD na trasování splaškové kanalizace v lokalitě

**E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady**

**1. Funkční regulační zásady a využití:**

V rámci této lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:  
„B 101 v k.ú. Těmice“ - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD:

**BR – bydlení v rodinných domech**

**Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech;

**Přípustné využití:**

- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

**Podmíněně přípustné využití:**

- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace pouze zakreslené a úpravy dopravně technických parametrů stávajících komunikací;
- Účelové komunikace (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

technické infrastruktury kromě plynovodu VTL;

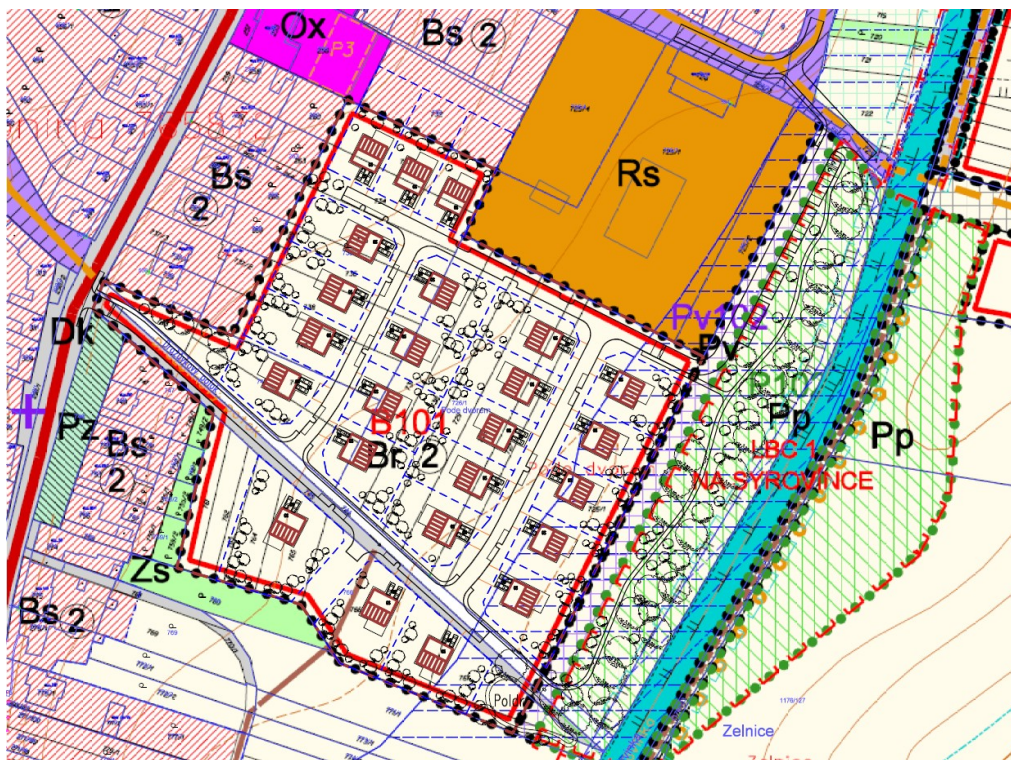
- Veškeré nadzemní objekty technické infrastruktury, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené;
- Nadzemní trasy VN pouze v zakreslených trasách a lokalitách;
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

**Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:**

- Pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.) platí podmínka, že v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

**Nepřípustné využití:**

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreační chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky;
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech nebo takové účinky vyvolávají druhotně;
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.



Obr. 6: Zákres lokality do platného územního plánu obce – soulad z hlediska funkčního využití.



## **2. Prostorové regulační zásady:**

### **Charakter stávající zástavby:**

Zástavba v obci je z větší míry tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží v tradičně převážně sevřeném typu zástavby.

Z hlediska tvarosloví se v obci vyskytuje výšková hladina původně přízemní zástavby, dnes od přízemních po 1 - patrové objekty, převážně tradičně kryté sedlovými souměrnými střechami, orientovanými v uliční frontě hřebenem souběžně s ulicí v převážně sevřeném typu zástavby. Ojedinele se v celé obci vyskytuje odlišný typ střechy (novotvary s různým sklonem střešních rovin, rovné střechy). Novější zástavba v okrajových částech obce je v typu individualistickém, otevřeném, nevytvářejícím tradiční uliční obytný prostor. V tradičním rázu zástavby je vstup do domů v blízkosti terénu, bez předzastavených schodišť či ramp, s upravenou předzahrádkou, popř. nízkou vegetací.

### **Charakter navržené zástavby:**

Zástavba plochy „B 101 v k.ú. Těmice“ je navržena jako uspořádaná zástavba 24 x RD – samostatně stojících.

Z tohoto důvodu je charakter stanoven na **volný**.

### **Závazné prostorové územně technické regulativy:**

#### **a) Stavební čára:**

V lokalitě „B 101 v k.ú. Těmice“ je stavební čára objektů stanovena následovně:

- Pro objekty rodinných domů na všech parcelách 1 až 24 je stanovena minimální stavební čára na 6 m od uliční majetkové hranice. Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hmotou objektu RD od přední stavební čáry – viz kótace v grafické části této územní studie – a to na 20 m od linie stavební čáry.

Z důvodu zabezpečení řešení odstavných a parkovacích stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před objektem rodinného domu na pozemku investora.



**Obr. 7: Detaily řešení zastavitelnosti ploch jednotlivých variant stavebních parcel.**

### **b) Boční odstupy staveb:**

Minimální odstupy od společných majetkových hranic nejsou stanoveny – hlavní objekty rodinných domů budou řešeny ustanovení stavebního zákona, předpisů souvisejících a dohody vlastníků sousedních pozemků. V případě, že majitelem sousedního pozemku bude ještě Obec Těmice (parcela nebude ještě prodána budoucímu stavebníkovi), jsou odstupy od společných hranic stanoveny na 3,5 m..

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících, zejména pak § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **c) Výška objektů, výškové osazení:**

Pro lokalitu se dle vydaného a platného územního plánu připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, případně o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících **závazných** variantách:

Pro řešení objektů **rodinných domů**:

- Přízemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přízemí + obytné podkroví
- Nadezdívka je stanovena na maximálně 1,3 m od stropní konstrukce nad 1. nadzemním podlažím
- Přízemí + patro s plochým zastřešením, patro musí být řešeno z ulice jako ustupující
- Podsklepení je možné.

Úroveň vstupního podlaží do objektu bude řešena v rozmezí 0 - 60 cm nad PB – pevný bod, což je úroveň nivelety místní komunikace ve středu – v ose – zastavovaného stavebního pozemku – nutno řešit individuálně ve vztahu k okolní zástavbě s ohledem na převýšený terén v ploše.

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně, zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou a ve vazbě na výškovou a hmotovou harmonii uliční fronty. Je nutno v maximální míře respektovat původní rostlý terén a nevytvářet zásadní terénní úpravy za použití nadměrných opěrných zdí a přesunu hmot.

Ostatní viz grafická část územní studie.

### **d) Oplocení:**

Pozemky lze oplotit v pozici majetkoprávních hranic stavební parcely.

Oplocení do veřejného prostranství a koridorů bude maximální výšky 1,6 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Je také možné zaplocení do ploch krajinné zeleně a sousedních zahrad stavebních parcel, které bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků – maximální výška však je stanovena na 2 m.

Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.).

Obecně **není přípustné** oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců.

### **e) Tvar a sklon střech, hmotové regulace objektů, materiály:**

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním uličním objemem rodinného domu jako souměrné sedlové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou - valbové nebo polovalbové střechy nad hlavní uliční částí objektu rodinného domu jsou přípustné. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro sklon střech všech objektů v lokalitě je stanoven sklon v rozmezí 30° - 45°.

V případě rodinného domu s ustupujícím 2. nadzemním podlažím je přípustná terasa či lodžie do uliční části střechy RD.

Střešní krytina je doporučena skládaná v odstínu - červená, hnědá, černá. V případě "modernější



**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

netradiční " stavby je přípustné i jiné materiálové řešení - plechová imitace taškové krytiny, hladká falcovaná krytina není přípustná.

Komíny je doporučeno umístit v blízkosti středového hlavního hřebene zastřešení objektu RD.

**Nepřípustné** jsou střechy mansardové a stanové, lesklé střešní krytiny a krytiny typu bonský šindel.

**f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:**

U navržené zástavby budou mít zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru (tzn. od obruby komunikace po oplocení) pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. Zbytek prostoru bude řešen jako veřejná zeleň.

V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod i) těchto regulativů.

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umísťovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

**g) Doplnkové stavby:**

Výstavba doplnkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – obecně je na stavebním pozemku možné umístit „doplnkovou „ stavbu do 25 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky (§ 103 odst. 1 písm. e) pol. 1 SZ).

**h) Závazné limity dle vydaného územního plánu:**

Podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu lokality „B 101 v k.ú. Těmice“:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace – pro plochu B101 maximálně 2 nadzemní podlaží.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami v návrhových plochách 35%.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

**ch) Materiálové a barevné řešení:**

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě bude odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně. Barva fasád – jemné pastelové odstíny nebo bílá s přizpůsobením okolním objektům – nejsou přípustné syté odstíny.

Stavby charakteru dřevěné roubenky, mobilheimy, kontejnerové domy či srubu jsou nepřípustné.

**i) Doprava v klidu, parkování – viz bod f):**

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřízení dalších parkovacích míst či ho pro parkování nezřízeně využívat. V rámci výstavby objektu rodinného domu je **závazné** investorům zabezpečit parkování a odstavení vozidel následovně:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži rodinného domu či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (dle stavebně technického řešení objektu RD) a
- minimálně 1 parkovací stání uvnitř parcely vedle hlavního objektu RD a bočním oplocením na vnitřních zpevněných plochách v majetku stavebníka a
- minimálně 1 parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely před objektem rodinného domu a oplocením na pozemku v majetku stavebníka

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

**j) Zeleň:**

Prostor veřejný od obruby komunikace po oplocení je možno ozelenit zelení podle koncepčních podkladů a rozhodnutí obce.

**k) Odpadové hospodářství:**

Každý investor RD bude řešit své odpadové hospodářství (TKO) na svém pozemku uvnitř stavební parcely – ne na ploše veřejného prostranství.

**2. Časové regulační zásady:**

Časové zásady pro další přípravu a realizaci lokality jsou s ohledem na limity a ostatní podmínky v území následující:

- Obec Těmice zabezpečí projektovou přípravu na dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „B 101 v k.ú. Těmice“ dle zpracované koncepce
- Obec Těmice provede reparcelaci lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na navržené inženýrské sítě, zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- Ostatní viz kapitola H – Příprava realizace lokality.

**F. Veřejná infrastruktura I. etapy – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství**

**Dopravní řešení:**

Obsluha plochy „B 101 v k.ú. Těmice“ bude řešena ze stávající komunikace II/426 Bzenec – Medlovice novým sjezdem a současně může být napojena na místní komunikaci před koupalištěm s propojením na komunikace III/4951 Těmice – Moravský Písek.

Vlastní technické a projekční řešení určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací. Navržené dopravní a technické koridory v šířkách min. 10 a max. 12 m jsou dostatečné pro umístění variantního řešení dopravních staveb v lokalitě – viz grafická část této územní studie a její samostatná příloha dopravního řešení.

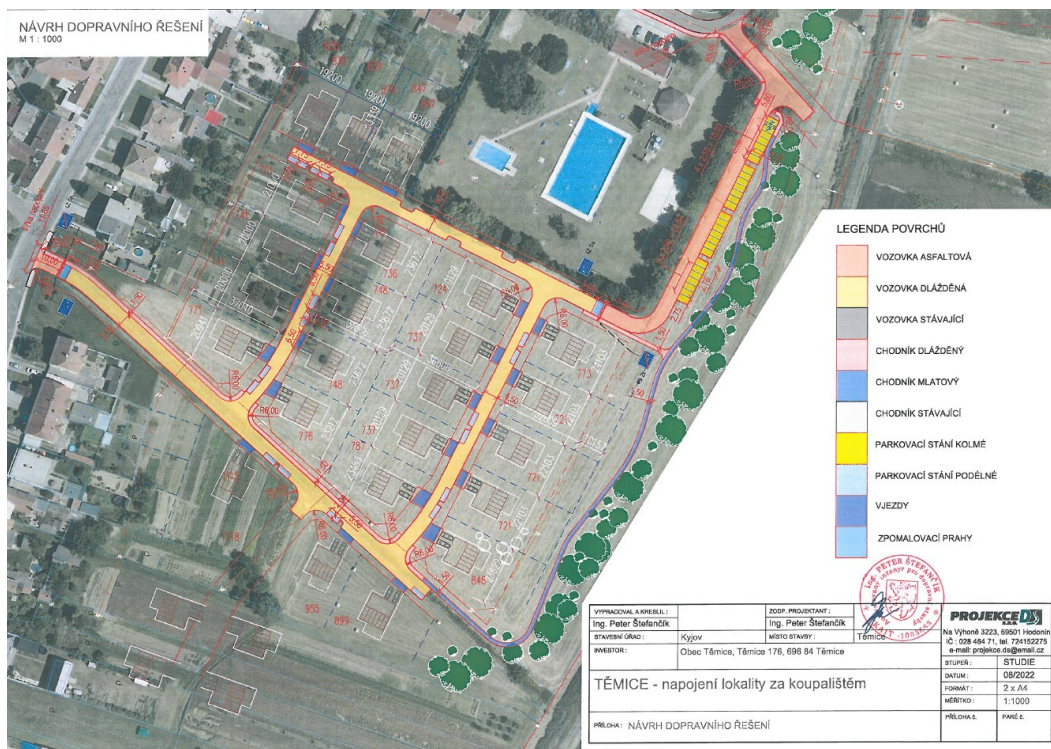
**Pro potřeby této územní studie vypracoval návrh dopravního řešení ing. Peter Štefančík, - Projekce DS, s.r.o., Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín – viz samostatná příloha.**

**Odstavná a parkovací stání – viz bod f) a i) předchozí části:**

V rámci lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ je řešena forma odstavných a parkovacích stání následovně:

**Odstavná stání** jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – vždy na pozemku stavebníka mezi objektem rodinného domu a případným oplocením v hranici veřejného koridoru (majetkové hranice), nebo vedle a před objektem rodinného domu (dle osazení na parcele) v odstupovém pásu dle stavebního zákona.

**Parkovací stání (podélná)** - Prostor pro odstavná stání v šířce dle stylu parkování, tj. rovnoběžně s komunikací ... 2,2 – / 2,3 / m, nebo kolmá stání budou řešena dalším stupněm PD s ohledem na definitivní sjezdy na stavební parcely v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci. Normová potřeba parkovacích stání při 24 rodinných domech činí: 24 RD x 4 osoby/1 RD = 96 osob : 20 = 5 parkovací stání, z toho je nutno v dalším stupni PD vyhradit odpovídající počet parkovacích stání pro OZP.



**Obr. 8: Návrh řešení zpevněných ploch od společnosti Projekce DS, s.r.o., Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín – viz samostatná příloha.**

### **Inženýrské sítě:**

#### **SO 01 ... Vedení VN**

Vedení VN je v rámci lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ respektováno – společnost E.ON řeší úpravu stávajícího vedení VN včetně nové TR a nového kabelového vedení NN ve vlastní režii – bylo projednáno se společností E.ON.

#### **SO 02 ... Zpevněné plochy (komunikace, chodníky)**

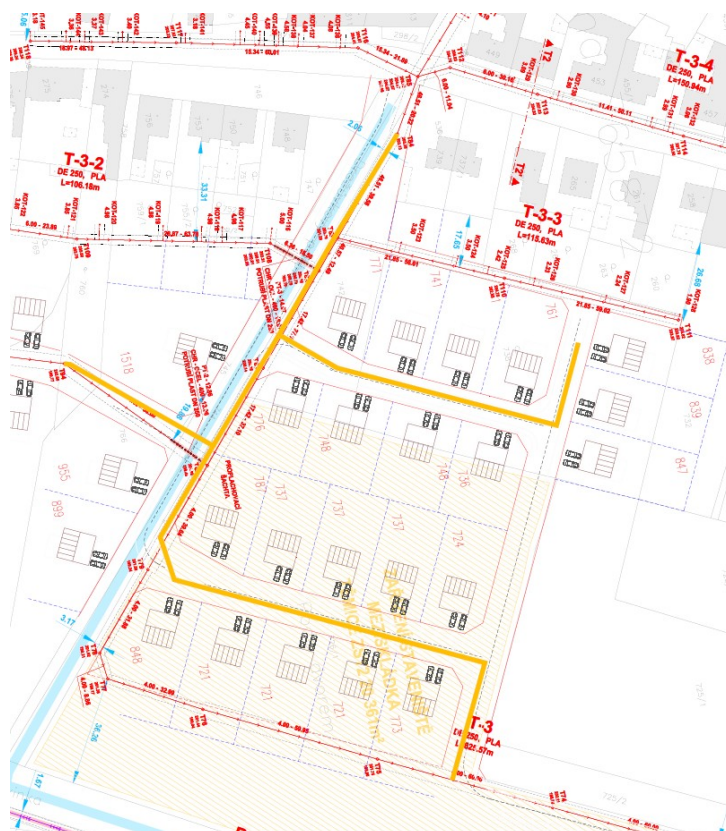
Technické a projekční řešení definitivních zpevněných ploch určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací. Navržené dopravní a technické koridory v šířkách min. 10 a max. 12 m jsou dostatečné pro umístění variantního řešení dopravních staveb v lokalitě – viz grafická část této územní studie a její samostatná příloha dopravního řešení.

**Pro potřeby této územní studie vypracoval návrh dopravního řešení ing. Peter Štefančík, - Projekce DS, s.r.o., Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín – viz samostatná příloha a předchozí kapitola.**

#### **SO 03 ... Kanalizace splašková**

V současné době je v rámci lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ vypracována projektová dokumentace na řešení odkanalizování téměř celé obce. Projektovou dokumentaci vypracovala společnost AQUATIS Brno, Botanická 834/56, 602 00 Brno – ing. Ondřej Pavlík. Na základě nové urbanistické koncepce společnost upravila trasování tak, aby mohla být celá lokalita gravitačně odkanalizována a dle tohoto upraví projektovou dokumentaci – viz obrázek č. 9.

**Pro potřeby této územní studie vypracoval návrh splaškové kanalizace ing. Ondřej Pavlík – společnost AQUATIS Brno, Botanická 834/56, 602 00 Brno.**



**Obr. 9: Úprava tras splaškové kanalizace dle navržené urbanistické koncepce.**

Dešťové vody z plánované výstavby RD budou řešeny především akumulací a vsakem na pozemcích investorů. Okamžitý odtok (z plánovaných ploch) dešťovou kanalizací nesmí převýšit stávající odtok z území před výstavbou. Navrhuje se, že všechny RD budou dešťové vody akumulovat v nádržích (zalévání a závlahy případně splachování WC).

Dle návrhu ing. Jaroslava Bartoníčka, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice budou dešťové vody likvidovány následovně:

V současné době Obec Těmice dokončuje návrh celkového odkanalizování obce a definitivní řešení likvidace komunálních splaškových odpadních vod. Bude realizována nová oddílná stoková síť v obci a dešťové vody budou likvidovány jiným způsobem.

V této nově navrhované lokalitě budou dešťové vody z nově provedených RD likvidovány na pozemku příslušnému ke konkrétnímu RD.

Pro investora bude nutno vyřešit likvidaci dešťových vod z veřejných prostor tedy z povrchu nové MK a chodníků. S ohledem na provedení chodníků z „propustné konstrukce“, bude z chodníků vody poměrně malé množství. Bude nutno řešit dešťové vody z MK. Zde bych doporučoval, po vyhodnocení sklonu území a po návrhu sklonu jednotlivých úseků MK použít povrchové odvodnění pomocí vodících přídlažeb u MK a pomocí silničních obrubníků. Tím bude vytvořeno „koryto“ vodoteče a vody z MK odvádět do blízké vodoteče – Syrovínka, Dražůvkový potok. Z předloženého HG posudku je možno konstatovat, že v místě lokality jsou zasakovací možnosti poměrně špatné. Proto bych doporučil povrchové odvodnění a to i z důvodu snížení investičních nákladů.

Variantně mohou být dešťové vody ze zpevněných ploch a případných přelivů z pozemků stavebních parcel odvedeny dešťovou kanalizací do zatrubněného Dražůvkového potoku, protože rozhodnutím odboru životního prostředí Jmk Brno ze dne 4.6.2021 bylo konstatováno, že v místě Dražůvkového potoku se **nenachází vodní tok**. Dešťové vody mohou být před zaústěním do vodního toku Syrovínka zadrženy v poldru, který by mohl mít krajinnotvornou a rekreační funkci.

**Pro potřeby této územní studie vypracoval návrh likvidace dešťových vod ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice.**



Investor – Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

**SO 04 ... Vodovod**

Dle návrhu ing. Jaroslava Bartoníčka, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice bude lokalita „B 101 v k.ú. Těmice“ zásobována vodou následovně:

Jedná se o zpracování zjednodušeného orientačního návrhu připojení lokality na veřejný vodovod v obci Těmice.

Investor stavby – Obec Těmice předpokládá výstavbu cca 24 nových RD v trati s názvem „ZA KOUPALIŠTĚM - B 101 v k.ú. Těmice“. Pro tyto objekty uvažuje s jejich napojením na veřejný vodovod. V obci je dostatečně kapacitní zdroj pitné vody s úpravnou vody a provozní akumulací – VDŽ 800 m<sup>3</sup>. Z tohoto veřejného vodovodu je možné uvedenou lokalitu zásobovat pitnou vodou.

Předpokladem je realizace nových rozvodných řadu veřejného vodovodu. S ohledem na počet a rozložení nových RD v lokalitě je pravděpodobné, že bude dostačující realizace nového vodovodu pouze při jedné straně nové uliční fronty s umístěním vodovodu do nového chodníku, který bude proveden z rozebíratelného povrchu. Celkem se předpokládá cca 700 m nového trubního řadu. Lze předpokládat, že k zabezpečení provozu by bylo nutno osadit na trubní řad cca 3 ks provozních hydrantů k odkalení či odvzdušnění potrubí. Na tento řad by se jednotlivé nové RD napojovaly samostatnými novými vodovodními přípojkami se samostatným měřením vodoměrem, osazeným buď v technické místnosti, nebo ve vnější vodoměrné šachtě.

**Pro potřeby této územní studie vypracoval návrh zásobování vodou ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice – viz obr. 10.**



**Obr. 10: Návrh trasy nového vodovodu v lokalitě.**

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

### SO 05 ... Plyn

Dle sdělení zástupců města se s plynofikací lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ v současné době neuvažuje – ovšem prostor pro budoucí případné uložení plynovodu ve veřejných koridorech bude zabezpečen.

### SO 06 ... Rozvody NN

V rámci technické infrastruktury je v předmětném prostoru lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ navrženo kabelové zemní elektrické vedení NN. Vedení NN je navrženo pravděpodobně kabelem NAYY 4x150mm<sup>2</sup> v celé délce uloženo v chrániče o průměru 110 mm. Návrh technického a trasového řešení obec zabezpečila a projednala se společností E.ON a nechala si vypracovat podrobnou projektovou dokumentaci. Napojení je řešeno na stávající distribuční trafostanici zemním kabelem v trase dle grafické části územní studie a obrázku č. 10.

**Pro potřeby této územní studie zabezpečila vypracování návrhu trasování NN vedení Obec Těmice – viz obr. 11.**



Obr. 11: Návrh trasy NN kabelového vedení v lokalitě.

### SO 07 ... Sdělovací kabely – kabelová televize

Bude případně řešeno dle koncepčních záměrů obce v dalších stupních PD.

### SO 08 ... Veřejné osvětlení

Bude řešeno dle koncepčních záměrů obce v dalších stupních PD – viz vedení NN a obrázek 10.

### SO 09 ... Sadové úpravy

Plocha lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ je podrobněji řešena jako část veřejných prostranství v rámci veřejného uličního prostranství - úprava zeleného pásu v uliční frontě technického koridoru je popsána v regulačních zásadách.



**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

**Veřejná prostranství:**

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je specifikována plocha ... *veřejných ploch a zeleně* ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou buď převedeny, nebo budou mít režim obecně veřejně přístupných pozemků. Jedná se o plochy koridorů pro komunikace a inženýrské sítě (mimo plochy vlastních komunikací, chodníků a parkovacích stání) – tyto se do výpočtu plochy veřejných prostranství dle ustanovení novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) nezapočítávají a nejsou níže dále řešeny, a poté veškeré plochy mající charakter právě veřejných prostranství pro účely odpočinku a rekreace pro splnění vyhláškou požadované výměry.

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území „B 101 v k.ú. Těmice“ má společnou rozlohu cca 2,84 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m<sup>2</sup> minimálně 1000 m<sup>2</sup>, je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 1420 m<sup>2</sup>. Dle ustanovení ze zadání této územní studie byla pro plochu B 101 vymezena související plocha veřejného prostranství sousední plocha veřejného prostranství Pv 102, která plně splňuje požadavky na rekreační veřejné prostranství dle ustanovení výše uvedené vyhlášky včetně nutné výměry.

**G. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví**

**Ochrana hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí**

Na základě vypracované urbanistické koncepce dle této územní studie a v souladu s vydanými funkčními a prostorovými regulačními zásadami je možno konstatovat, že pokud budou tyto zásady dodrženy při realizaci veškerých akcí v lokalitě „B 101 v k.ú. Těmice“, stávající hodnoty a charakter území bude zachován a nebude znehodnocen. Současně bude vytvořeno i odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požárně bezpečnostními předpisy a v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – bude řešeno v dalších stupních dokumentací.

**Bezpečnost a ochrana veřejného zdraví**

**Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku**

Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací je v současné době upravena nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“).

Hodnoty hluku ve venkovním prostoru se vyjadřují ekvivalentní hladinou akustického tlaku  $L_{Aeq,T}$ .

Pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích a dráhách a pro hluk z leteckého provozu se ekvivalentní hladina akustického tlaku stanoví pro celou denní a celou noční dobu.

Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny akustického tlaku  $L_{Aeq,T} = 50$  dB. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb jsou uvedeny v příloze 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou uvedeny v příloze 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb..

Zóny bydlení: *Denní doba (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>):*

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 55$  dB

*Noční doba (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>):*

## **Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB  
hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB  
korekce  $k = -10$  dB ( noční doba )  
výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 45$  dB

***Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené lokality se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá, což je doloženo stanoviskem KHS JmK Brno, Jeřábkova 4, 602 Brno – viz obrázek 11.***

Lze předpokládat, že zvýšení celkové hlukové zátěže okolí z důvodu stavební činnosti bude nízké a pouze dočasné a nebude svými vlivy zatěžovat nejbližší obytnou zástavbu.

### *Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:*

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

### **Hluková zátěž lokality „Za Koupalištěm“**

Krajské hygienické stanici Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) byla jako dotčenému orgánu ochrany veřejného zdraví místně příslušnému dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), dne 11.08.2022 Obcí Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice, doručena žádost o vyjádření k problematice hlukové zátěže lokality „Za Koupalištěm“.

Žádost byla podána v souvislosti s pořizováním územní studie dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (zpracovatel Ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov).

**K dané věci KHS JmK sděluje, že v současné době není předmětné území zatíženo zdroji hluku a v rámci zpracování územní studie není nutno provádět měření hluku nebo zpracovávat hlukovou studii ve smyslu § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb.**

Současně však KHS JmK upozorňuje, že v případě instalace nových zdrojů hluku, které by mohly negativně ovlivnit hlukovou zátěž předmětné lokality, bude v odůvodněném případě požadováno posouzení potenciálních vlivů na akustickou situaci na základě akustické studie.

**Obr. 12: Stanovisko KHS JmK se sídlem Brno.**

## **H. Příprava realizace lokality**

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru „B 101 v k.ú. Těmice“ a možnosti povolení rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní a správní procedury:

- Obec Těmice zabezpečí projektovou přípravu na dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „B 101 v k.ú. Těmice“ dle zpracované koncepce
- Obec Těmice provede reparcelaci lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na navržené inženýrské sítě, zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),

Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků a systému prodeje stavebních parcel z majetku obce do majetku nových vlastníků.

## **Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

### **I. Odůvodnění koncepce řešení**

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. **Citace – stavební zákon.**

Smyslem územních studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie stanovit reparcelaci I. etapy a stanovit technické regulativy pro jejich zástavbu.

Smyslem územních studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Základní urbanistická koncepce byla vytvořena v rámci zakázky samostatné zakázky č. 03/2022 z března 2022 pod názvem „Urbanistická koncepční studie lokality Za koupalištěm v k.ú. Těmice - prověření vymezení zastavitelné plochy pro bydlení včetně vyřešení dopravního napojení“ – viz. obr. č. 3. Koncepce byla důkladně, několikrát a kladně projednána s příslušnými zástupci obce a zainteresovanými specialisty, a z tohoto důvodu je považována za projednanou a závaznou. V průběhu zpracovávání urbanistické koncepce tato byla konzultována a kladně projednána se zpracovateli jednotlivých objektů dopravní a technické infrastruktury. Z tohoto důvodu je možno konstatovat, že koncepce řešení je pro daný prostor lokality „B 101 v k.ú. Těmice“ logická a ve své formě ekonomicky nejvýhodnější.

### **J. Vyhodnocení způsobu zapracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí**

Tato územní studie byla v průběhu vypracování konzultována se správci inženýrských sítí (provedli zpracovatelé jednotlivých objektů), což dokládá i návrh jejich řešení.

- Stanovisko KHS JmK se sídlem Brno z hlediska Ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- Splašková kanalizace – PD stupeň DUR – zpracovatel ing. Ondřej Pavlík – společnost AQUATIS Brno, Botanická 834/56, 602 00 Brno
- Dešťová kanalizace - ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice - správce
- Vodovod - ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice - správce
- Kabelové vedení NN – PD řešení rozvodů, vypracovaná zástupcem společnosti E.ON pro Obec Těmice
- Dopravní řešení – Projekce DS s.r.o., ing. Peter Štefančík.

### **K. Grafická část**

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:1000
- V.03 Urbanistické řešení M 1:1000
- V.04 Urbanistické řešení - výřez M 1:750
- V.05 Dopravní a technická infrastruktura M 1:1000
- V.06 Návrh dopravního řešení M 1:1000

Investor – Obec Těmice, Těmice 176, 696 84 Těmice

**Akce: Územní studie „Těmice – plocha B101“**

Nabídka

## L. Tým zpracovatelů

### **Urbanismus**

.... Ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov ...

### **Splašková kanalizace**

.... ing. Ondřej Pavlík – společnost AQUATIS Brno, Botanická 834/56, 602 00 Brno ...

### **Dešťová kanalizace**

.... ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice ...

### **Vodovod**

.... ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 696 02 Ratíškovice ...

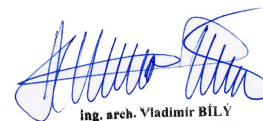
### **Kabelové rozvody NN**

.... Společnost E.ON pro Obec Těmice ...

### **Dopravní řešení**

.... ing. Peter Štefančík, - Projekce DS, s.r.o., Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín ...

**V Kyjově září 2022**



ing. arch. Vladimír BÍLÝ  
697 01 Kyjov, Vinohrady 2553/31  
tel.: +420 602 751 075  
IČO: 614 00 751  
DIČ: CZ6108301034