


Investor : Obec Skoronice, Skoronice 102, 696 41 Vlkoš

Skoronice – Území B1 územního plánu – lokalita Přední kusy – změna 2023“

Průvodní zpráva

<p>ing. arch. Bílý Vladimír</p>  <p>architektonický a projekční atelier</p>	<p>Skoronice Území B1 územního plánu - lokalita Přední kusy - změna 2023</p> <p>Obec Obec Skoronice, Skoronice 102, 696 41, Vlkoš Investor Obec Skoronice, Skoronice 102, 696 41, Vlkoš Objednatel Obec Skoronice, Skoronice 102, 696 41, Vlkoš Pořizovatel Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov</p> <p>Vypracoval ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov Autor návrhu ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov Datum prosinec 2023 - srpen 2024 Zak. číslo 09/2023</p>
<p>tel. : +420602751075 email : bily.vl@seznam.cz</p>	<p>ÚZEMNÍ STUDIE</p> <p>Průvodní zpráva T.01</p>

Textová část

Obec:	Obec Skoronice, Skoronice 102, 696 41 Vlkoš
Název akce:	„Skoronice - Území B1 územního plánu - lokalita Přední kusy - změna 2023“
Investor:	Obec Skoronice, Skoronice 102, 696 41 Vlkoš
Zpracovatel:	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň:	Územní studie
Pořizovatel:	Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov

Obsah:

- A. Vymezení řešeného území
- B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení
- C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace
- D. Funkční a prostorové regulační zásady
- E. Koncepce napojení na inženýrské sítě
- F. Etapizace přípravy a realizace lokality
- G. Zásady řešení veřejných prostranství
- H. Odůvodnění koncepce řešení
- I. Grafická část
- J. Tým zpracovatelů

A. Vymezení řešeného území

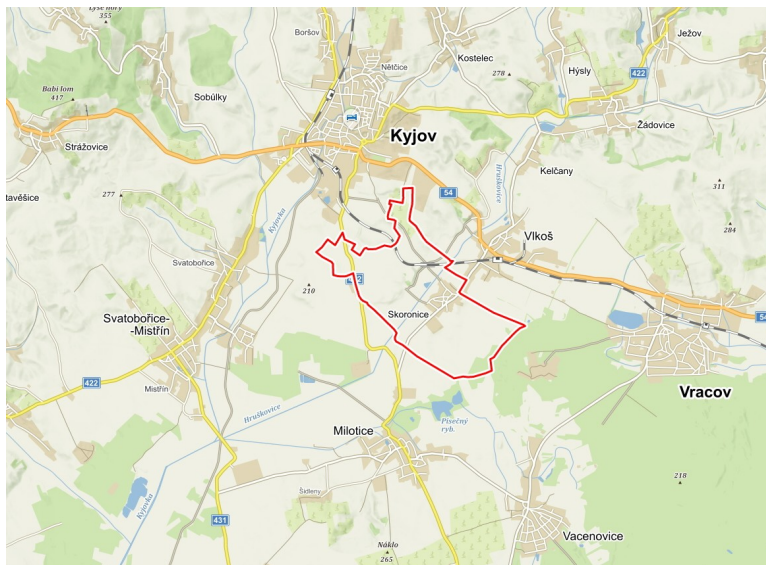
Charakteristika z hlediska širších vztahů a dle vydané územně plánovací dokumentace:

Obec Skoronice se nachází asi 4 km jihovýchodně od Kyjova. Obcí prochází státní silnice III. třídy III/4255 Vlkoš - Skoronice - Milotice. V roce 2024 měla obec 505 obyvatel, rozloha katastru činí 500 ha. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1322.

V zájmovém území obce Skoronice se projevuje zájem o novou výstavbu od místních obyvatel i z okolních obcí. Zástavba v obci je tvořena – jak je u venkovských obcí běžné – téměř výhradně rodinnými domy.

Obec je plynofikovaná a připojená na vodovod. Obě tyto sítě jsou zatím kapacitně dostačující. Obec Skoronice je napojena čtyřmi hlavními stokami na přivaděč a přes čerpací stanici na ČOV Milotice. Provozovatelem kanalizace je Svazek obcí Keňany, Milotice, Skoronice, Vacenovice a Vlkoš.

Lokalita Přední kusy se nachází v jižní části zastavěného území obce Skoronice. Ze západní, jižní a východní strany sousedí s plochou pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury. Ze severní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím obce.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Skoronice B1 - Přední kusy:

V současné době je lokalita „Skoronice B1 – Přední kusy“ o výměře řešeného území cca 2,9 ha využívána pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury. Lokalita je téměř rovinatá. V lokalitě nejsou v současné době až na výjimky realizovány žádné stavby.

Lokalita „Skoronice B1 – Přední kusy“ je ve vydaném územní plánu obce složena ze dvou na sebe navazujících ploch, které jsou odděleny stávající účelovou komunikací. Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase stávající dělicí účelové komunikace – pouze jej mírně odsunuje do ploch v majetku obce a mimo pozemky, které není možné dohodou vykoupit do majetku obce.

Lokalita se nachází na jižním okraji části obce Skoronice (navazuje na zastavěné území). Podle Územního plánu Skoronicese jedná o návrhovou plochu B1a část stabilizované plochy B v zastavěném území (B - bydlení v rodinných domech, obchodní činnost, nevýrobní služby, drobných zvířectva, drobná výroba). Dále součástí řešeného území jsou i pozemky (parc.č.730/2 a část pozemku parc.č. 741/2) při jižním okraji dotčeného území, určené pro umístění komunikace. Tyto pozemky leží v nezastavěném území ve funkční ploše Z – zemědělské plochy s možností změny na trvalé kultury.

Územní studie prověří územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití řešeného území- navrhne možnosti funkčního uspořádání a způsobu zástavby, včetně zajištění její dopravní a technické obsluhy.

Vymezení a stanovení úkolu a zadání územní studie dle textové části vydaného platného Územního plánu obce Skoronice:

Lokalita - jihovýchodně zastavěného území sídla v trati Přední kusy

označení: B 1

velikost: 2,9 ha

požadavek: US, PR územní studie

podmínky:

Poznámka – smysl řešení: prostorové uspořádání s ohledem na krajinný ráz, půdorysné uspořádání (uliční stavební čára, hloubka zástavby, intenzita zástavby, odstupy staveb), dopravní obslužnost

Z platného územního plánu vyplývá požadavek, aby územní studie prověřila možnosti dělení pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byly zachovány urbanistické prostorové parametry rozvojového území a dopravní návaznost na stabilizovaně zastavěnou plochu.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle Územního plánu Skoronice:**PLOCHY BYDLENÍ**

Charakteristika: plocha přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

Koncepce úprav: Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro. Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, v možné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- objekty sociální péče v rozsahu max. 4 bytů
- zahrady
- veřejná zeleň
- samostatné garáže
- drobné stavby
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

podmíněně přípustné:

- stavby pro samozásobitelskou výrobu vína bez ubytování
- stavby pro rekreaci rozsahem a charakterem slučitelné s bydlením
- samostatné dvougaráže
- garážování zemědělské techniky situované mimo veřejná prostranství

nepřípustné:

- stavby pro výrobu a skladování
- stavby občanského vybavení rozsahem neslučitelné s pohodou v ploše bydlení
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu
- skupinové garáže

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách. Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zastavěné území sídla.

Koncepce úprav:**Přípustné:**

- změny kultur,
- vodní plochy,
- rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průlehů.
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

Podmíněně přípustné:

- zástavba pro údržbu těchto ploch v rozsahu a charakteru drobných staveb
- umístění průzkumného a těžebního zařízení

Nepřípustné:

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a města, způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi.

Regulativy prostorového uspořádání podle Územního plánu Skoronice:

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zónací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:

A - výšková hladina zástavby - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch). Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

B - charakter zástavby - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

C - hustota obytné zástavby - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m² na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

D - zastavitelnost pozemku - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy. Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

Plochy budou na základě požadavku KHS prověřeny z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; v odůvodněných případech bude stanoveno podmíněně přípustné využití v souladu s ustanovením § 13 odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Lokalita je pro bydlení ekonomicky a prostorově vhodně využitelná při řešení dostupnosti pro dopravu a technické sítě pro celou vymezenou lokalitu a stanovení základní koncepce využití prostoru a regulativů - vytváří podmínky pro návrh kvalitního obytného prostředí. Lokalita je ve výhodné poloze vzhledem k současné zástavbě obce, vhodně doplňuje a navazuje na její původní rostlý půdorys. Zástavba navazuje na stávající urbanizované plochy. Výhodné vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, technické sítě jsou v dosahu, neomezí organizaci ZPF. V rámci řešení inženýrských sítí je pouze nutno dořešit systém a technický způsob odkanalizování.

Podklady pro řešení dopravní a technické infrastruktury pro vypracování územní studie poskytla společnost Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík, která souběžně řeší projekčně dopravní a inženýrské sítě, řešení odkanalizování a zásobování vodou řeší ing. Karel Vašítek, Lideřovská 14, 696 61 Vnorovy, Lideřovice.

Vymezení a stanovení úkolu dle zadání územní studie:

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.

Pro danou lokalitu byla původní územní studie pořizena podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon) pod názvem „Územní studie – území B1 – lokalita Přední kusy“ a možnost využití této územní studie byla schválena pořizovatelem dne 27.02.2018. Data o územní studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 27.02.2018. Tato studie bude zcela nahrazena novou územní studií nazvanou: „Skoronice - Území B1 územního plánu - lokalita Přední kusy - změna 2023“.

Dne 16.1.2024 byla na Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Skoronice o pořízení této nové územní studie k ploše „Skoronice - Území B1 územního plánu - lokalita Přední kusy - změna 2023“ v k.ú. Skoronice.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle zákona č.283/2021 Sb..

Podnětem k pořízení nové územní studie je požadavek obce na výstavbu v daném území.

Z výše uvedené žádosti Obce Skoronice mj. vyplývá: „ že od schválení možnosti využití současně aktuální územní studie nazvané: „ Územní studie – území B1 – lokalita Přední kusy“ uplynulo již téměř 6 let, během kterých došlo ke změnám některých podstatných skutečností a souvislostí, které mají vliv na realizaci opatření vedoucích k naplnění účelu stávající aktuální územní studie.

Ve stávající územní studii byla jedna větev obslužné komunikace navržena jako účelová komunikace, která je současně zahrnuta do schváleného Plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“) jako polní cesta VC 12 v rámci Komplexních pozemkových úprav (dále jen „KPÚ“) v katastru obce Skoronice, což způsobuje kolizi tohoto druhu komunikace s dopravní obslužností pro účely bydlení, a to zejména z hlediska odlišnosti technických parametrů jednotlivých účelů užívání komunikace.

Z tohoto důvodu oslovilo současné vedení obce zástupce Krajského pozemkového úřadu, pobočka Hodonín, s žádostí o konzultaci vhodného řešení této situace. Ze strany obce bylo navrženo, že v rámci nové územní studie bude počítáno pouze s místní komunikací určenou pro dopravní obslužnost rodinných domů, která bude mít odpovídající šířkové parametry a následně bude VC 12 v rámci aktualizace PSZ odstraněna, přičemž její účel bude zčásti plnit místní komunikace navržená v rámci nové územní studie.

Druhým podstatným aspektem, který je nutno zohlednit při formulaci zadání nové územní studie, je požadavek obce Skoronice na zvýšení počtu stavebních parcel/rodinných domů zahrnutých do územní studie za účelem dosažení efektivnějšího využití území, zejména pak v západní části lokality (pozemky za řadovými domy podél silnice na Milotice). Tento požadavek reflektuje současné rozvojové potřeby místní municipality související s nepříznivým demografickým vývojem v obci a zároveň je podložen také zájmem vlastníků dotčených pozemků, který si obec ověřila na základě komunikace a projednání záměru na pořízení nové územní studie se všemi zainteresovanými stranami.

V návaznosti na výše uvedené vedení obce Skoronice dospělo k závěru, že je nutné nechat zpracovat novou územní studii, která bude zohledňovat aktuální rozvojové potřeby obce, která se vypořádá se současnými problematickými aspekty stávající územní studie a bude umožňovat efektivnější využití řešeného území“.

Účelem územní studie je stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce (vč. vyřešení dopravního napojení a napojení na inž. sítě).

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)ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

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/>).

Územní studie má prověřit změny využití zastavitelné plochy B1 vč. části zastavěného území na jihovýchodním okraji obce (pozemky za řadovými domy podél silnice na Milotice) a pozemky, při jižnímokraji předmětného území, pro umístění komunikace (v trati Přední kusy).

Smyslem řešení má být komplexnost účelného využití a prostorového uspořádání dotčeného území a soulad soukromých a veřejných zájmů v navrhované rozvojové ploše a v části stávající plochy pro bydlení s akcentem na zásady urbanistické kompozice, na funkční napojení dopravní a technické infrastruktury na jednotlivé prvky kvality budoucí zástavby v návaznosti na charakter zástavby přilehlých částí obce a s ohledem na krajinný ráz.

Smyslem územní studie je prověřeni možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území. Hlavním smyslem řešení má být komplexnost účelného využití a prostorového uspořádání dotčeného území a soulad soukromých a veřejných zájmů v navrhované rozvojové ploše a v části stávající plochy pro bydlení s akcentem na zásady urbanistické kompozice, na funkční napojení dopravní a technické infrastruktury a na jednotlivé prvky kvality budoucí zástavby v návaznosti na charakter zástavby přilehlých částí obce a s ohledem na krajinný ráz.

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání výše uvedené lokality určené pro individuální bydlení a pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným Územním plánem Skoronice.

Součástí řešení územní studie bude mj. i napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu.

ÚS Skoronice – Přední kusy - bude koncepčně řešit zejména tyto aspekty budoucího rozvoje:

- návrh koncepce zastavění a parcelace ploch,
- návrh prostorového řešení,
- návrh koncepce zástavby, dopravní a technické infrastruktury, veřejných ploch a ploch zeleně s ohledem na dosažení požadované vysoké kvality bydlení v lokalitě a ekonomičnost zainvestování území,
- návrh koncepčního napojení lokality na sítě technické infrastruktury
- účelné (odůvodněné) vymezení podrobnějších regulativů (např. uliční čáry, tvary střech, podlažnost, materiálové uplatnění, zpevněné plochy apod.), vymezení kompozičních prvků (osy, linie stromoví apod.).

ÚS Skoronice – Přední kusy - bude řešit a obsahovat zejména:

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- prověřit možnosti využití řešeného území v souladu s požadavky platného a účinného ÚP Skoronice,
- navrhnout reparcelaci pozemků, rozsah a způsob uspořádání zástavby (uliční stavební čára, hloubka zástavby, intenzita zástavby, odstupy staveb popř. další) se zohledněním prostorové návaznosti na okolní zástavbu a krajinný ráz)
- stanovit prostorové regulační prvky nové výstavby v souladu s požadavky platného a účinného ÚP Skoronice (charakter a struktury zástavby, výšková regulace zástavby, typ zastřešení, intenzita využití stavebních pozemků, stanovení stavební a uliční čáry, odstupy staveb, způsob a výška oplocení pozemků...),
- navrhnout uspořádání veřejných prostranství (vymezit veřejná prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy včetně prvků veřejné zeleně)
- řešit střety s případnými limity využití území
- zohlednit požadavky dotčených orgánů, organizací a osob.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

- navrhnout dopravní obsluhu dotčeného území vč. jeho optimálního napojení na stávající komunikační síť obce,
- navrhnout účelné vymezení kvalitního veřejného prostoru v koordinaci s vymezením veřejných prostranství, s vymezením sídelní zeleně, s vymezením dopravní a technické infrastruktury zejména s důrazem na smysluplné a funkční napojení na stávající systém odkanalizování..
- řešit automobilovou dopravu včetně parkování
- řešit prostupnost území pro pěší,
- řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správci těchto sítí), včetně prověření kapacity,
- řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
- řešit odtokové poměry v území
- zohlednit požadavky dotčených orgánů, organizací, osob.. (pozemkového úřadu..)



Obr. 2 : Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území

Podklady pro vypracování územní studie:

Základním podkladem pro vypracování této územní studie plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ bylo:

- Zadání územní studie
- Projekční podklady na řešení technické a dopravní infrastruktury od společnosti Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík.

Podklady pro vypracování územní studie plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ byly poskytnuty následovně:

Obec Skoronice poskytla a zabezpečila následující:

- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi vlastníky v řešeném území plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“

Ing. Hanáková – pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:

- Zadání územní studie ve formátu DOC,
- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi vlastníky v řešeném území plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“

Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík – zpracovatel projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury – poskytla následující podklady:

- PDF a DWG soubory řešených objektů.

ing. Karel Vašítek, Lideřovská 14, 696 61 Vnorovy, Lideřovice – zpracovatel projektové dokumentace odkanalizování a zásobování vodou poskytl následující podklady:

- PDF a DWG soubory řešených objektů.

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

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

- Vydaného územního plánu Obce Skoronice, zpracovatel *Ing arch Jana Kašánková*, Radnická 5, 602 00 Brno,
- Zadání územní studie, zpracovatel *ing. Hanáková*, Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov
- Projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury, zpracovatel společnost Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – *ing. Peter Štefančík* a *ing. Karel Vašítek*.

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**1. Koncepce urbanistického řešení:**

Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ byla přesně přednastavena a dána ve vydaném a platném územním plánu obce, nebyla v původní územní studii jiná variantní koncepce řešena a plně respektovala územní plán – oboustranná ulice v poloze původní účelové komunikace.

Vzhledem k tomu, že došlo ke zcelení několika parcel jedním vlastníkem a tento vlastník má zájem na realizaci intenzivnější formy zástavby (tím došlo k rozšíření zastavitelných ploch objekty RD) a současně došlo k novému pohledu na celkový ráz řešeného území, tato nová územní studie jako své hlavní aspekty:

- Plně respektuje původní oboustrannou zástavbu v pozici původní účelové komunikace s propojením do krajiny,
- Na pozemcích zcelených jedním vlastníkem řeší zástavbu formou dvou krátkých zaslepených oboustranně obestavěných ulic – vzniklé stavební parcely splňují podmínky z územního plánu obce,
- Obslužnost těchto nově přidaných a řešených stavebních pozemků je řešena z plánované původně účelové, a nyní místní nově navržené komunikace s propojením na stávající průjezdnou komunikaci obcí,
- Jasně stanovuje zastavitelné území jak pro objekty rodinných domů, tak pro stavby doplňkové dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících,
- Navrhuje v rámci další dílčí změny územního plánu obce upravit hranici zastavitelného území v rámci plochy B1 – Přední kusy – zmenšení zastavitelné plochy směrem do krajiny,
- Navrhuje využít jako zastavitelné území zbytkový klínový prostor – v grafice označeno **A** - mezi stávajícím venkovním vedením VN a novou místní komunikací, a to pro účel rekreace a veřejného prostranství s propojením do krajiny.

Nová urbanistická koncepce je zřejmá jak z grafické části této územní studie, tak z obrázku č. 3 – viz níže.



Obr. 3: Urbanistické řešení lokality

2. Dopravní napojení a technické řešení:

Dopravní a technické napojení plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ bylo přesně přednastaveno a dáno ve vydaném a platném územním plánu obce, a to včetně místa napojení na stávající vnitřní dopravní síť v obci.

Nově je navrženo napojení na začátku i konci úseku na silnici III/4255 Mílotice – Vikoš. Lokalita bude řešena jako obytná zóna.

Komunikace je s ohledem na lokalitu řešena jako obytná zóna, což znamená, že [ulice](#) vytvořená s ohledem na zájmy [chodců](#) a [cyklistů](#) a je navržena jako prostor [sociální interakce](#) či dětských her. Mohou sem vjíždět [motorová vozidla](#), ale pouze omezenou rychlostí, s ohledem na [pěší](#). Obytné zóny jsou navrženy tak, že [pěší](#), [cyklistická](#) a [motorová doprava](#) zde nejsou odděleny. Parkování je vozidlům povoleno jen na určená parkovací místa. Jedná se o lokalitu, která je určena pro výstavbu rodinných domů.

Odstavná a parkovací stání:

Odstavná stání jsou v ploše „Skoronice B1 – Přední kusy“ řešeny v rámci jednotlivých stavebních pozemků – *vždy na pozemku stavebníka* mezi stavební čarou objektu rodinného domu a čelním oplocením do veřejného koridoru, doplňkově mezi objektem rodinného domu a bočním oplocením vedle objektu rodinného domu (viz část Regulační zásady v této textové části).

Parkovací stání v ploše „Skoronice B1 – Přední kusy“ jsou řešena v rámci uličního veřejného prostoru jako podélná stání – viz grafická část této územní studie.

3. 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 (6⁰⁰-22⁰⁰):*

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB

hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 55$ dB

Noční doba (22⁰⁰-6⁰⁰):

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 plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá. V případě nejasností či požadavku na doložení zatížení lokality zdrojem hluku může být toto řešeno v rámci jednotného povolování rodinných domů.

Plochy budou na základě požadavku KHS prověřeny z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; v odůvodněných případech bude stanoveno podmíněně přípustné využití v souladu s ustanovením §13 odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (zabezpečí obec v rámci samostatné dokumentace).

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.

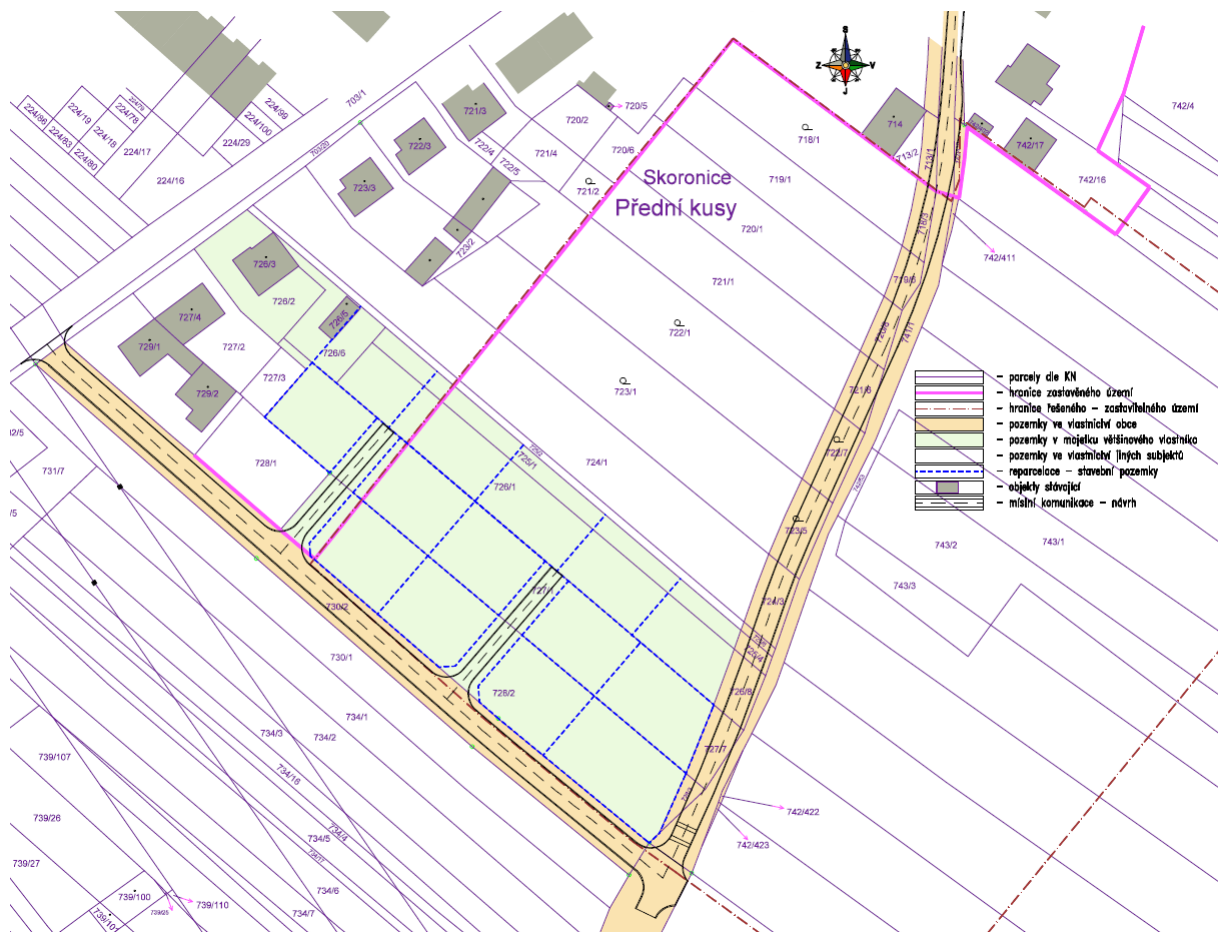
C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace

Majetkoprávní vztahy:

Obec Skoronice je v lokalitě „Skoronice B1 – Přední kusy“ majitelem pozemků, které byly v uplynulém období na základě původní územní studie převedeny na obec a mají charakter veřejného koridoru pro umístění místních nebo účelových komunikací, inženýrských sítí nebo krajinné zeleně.

Pozemky a parcely zcelené ve vlastnictví jednoho vlastníka, který je jedním z iniciátorů této nové územní studie, budou na základě nové reparcelace rozděleny na pozemky stavební, a pozemky k převodu na obec pro vytvoření nových dopravních a technických koridorů – viz obrázek 4.

Z tohoto důvodu je možno konstatovat, že lokalita je bezkolizně připravena na realizaci všech potřebných aspektů pro zahájení dalších stavebně správních řízení a vlastní realizaci záměru.



Obr. 4: Majetkoprávní vztahy v lokalitě

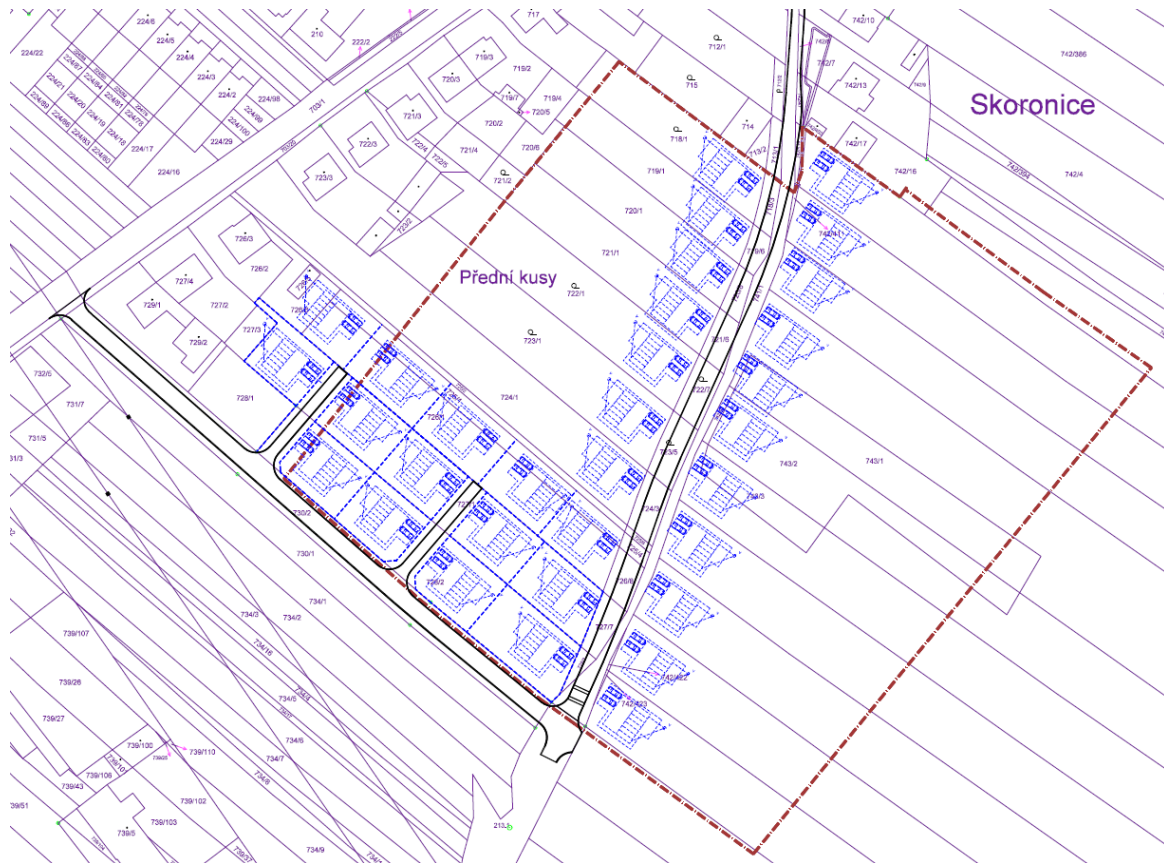
Reparcelace:

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě „Skoronice B1 – Přední kusy“ nedovolovala bezkolizně zrealizovat nové komunikace a inženýrské sítě, proto pro vybudování hlavního technického koridoru (komunikace, pěší tah a inženýrské sítě) bylo nutno v minulém období převést část pozemků do vlastnictví obce. Pro zaokrouhování lokality bude použita parcela č. 730/2 v k.ú. Skoronice, ze které bude také současně řešena obsluha navrženého vnitrobloku několika rodinných domů. Z tohoto důvodu byla po jednáních s vlastníky provedena a odsouhlasena reparcelace tak, jak je zřejmé z grafické přílohy – viz obrázek 5.

Minimální výměra stavební parcely je stanovena na 400 m².

Reparcelace v ploše „Skoronice B1 – Přední kusy“ byla provedena tak, aby minimální výměry pozemků byly v souladu s vydaným územním plánem.

Průvodní zpráva

**Obr. 5: Návrh definitivní reparcelace****Etapizace:**

Vzhledem k řešení lokality „Skoronice B1 – Přední kusy“ i s ohledem na jednoduchost urbanistického řešení a počtu možných stavebních pozemků je možno konstatovat, že etapizace zástavby lokality „Skoronice B1 – Přední kusy“ není stanovena. Po realizaci dopravní a technické infrastruktury v nových koridorech je na aktivitě vlastníků jednotlivých nově vzniklých pozemků, kdy budou plánovat výstavbu jednotlivých objektů rodinných domů – to vše v součinnosti s obcí.

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

V rámci řešené lokality „Skoronice B1 – Přední kusy“ nejsou dle vydaného územního plánu obce navrženy žádné veřejně prospěšné stavby – VPS.

Limity využití území:

Po provedené důkladné analýze podkladů a provedeném průzkumu na místě samém jsou v řešeném území následující hlavní limity:

- plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m² na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.
- návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy. Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

S ohledem na formu, odstup a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby v odsunutě poloze je možno konstatovat, že nová obytná zástavba v ploše „Skoronice B1 – Přední kusy“ nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

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

V rámci této plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ není nutno blížeji 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. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

B - bydlení v rodinných domech, obchodní činnost, nevýrobní služby, drobnochov zvířectva, drobná výroba.

PLOCHY BYDLENÍ

Charakteristika: plocha přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

Koncepce úprav: Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro. Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

Přípustné

- ***bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, v možné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu***
- ***objekty sociální péče v rozsahu max. 4 bytů***
- ***zahrady***
- ***veřejná zeleň***
- ***samostatné garáže***
- ***drobné stavby***
- ***trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy***
- ***dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu***

Podmíněně přípustné:

- ***stavby pro samozásobitelskou výrobu vína bez ubytování***
- ***stavby pro rekreaci rozsahem a charakterem slučitelné s bydlením***
- ***samostatné dvougaráže***
- ***garážování zemědělské techniky situované mimo veřejná prostranství***

Nepřípustné:

- ***stavby pro výrobu a skladování***
- ***stavby občanského vybavení rozsahem neslučitelné s pohodou v ploše bydlení***
- ***dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch***

Průvodní zpráva

- *dle funkčního regulativu*
- *skupinové garáže*

Z - zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností změny na trvalé kultury.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách. Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zastavěné území sídla.

Koncepce úprav:

Přípustné:

- *změny kultur,*
- *vodní plochy,*
- *rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průlehů.*
- *spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras*
- *trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy*
- *dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu*

Podmíněně přípustné:

- *zástavba pro údržbu těchto ploch v rozsahu a charakteru drobných staveb*
- *umístění průzkumného a těžebního zařízení*

Nepřípustné:

- *zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné*
- *páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo*
- *terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a města, způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi.*

2. Prostorové regulační zásady:

Regulativy prostorového uspořádání dle územního plánu:

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zónací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:

A - výšková hladina zástavby - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).

Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

B - charakter zástavby - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak. Sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

C - hustota obytné zástavby - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m² na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

D - zastavitelnost pozemku - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy.

Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

Charakter zástavby:

Zástavba plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ je navržena jako **otevřená** s možností lokální úpravy na zástavbu **sevřenou**.

Závazné územně technické regulativy:

a) Uliční – stavební čára:

Stavební čára - Udává hranici plochy určené k zastavění hlavním objemem objektu. Je preferováno dodržení čisté linie stavební čáry - přes stavební čáru by mohl zasahovat např. vstupní schod, lehký přístřešek nad vstupem bez podpor před stavební čáru, apod..

Uliční čára - odděluje pozemky veřejné od soukromých. V hlavní uliční frontě není povoleno budovat žádné stavební objekty vyjma oplocení.

V lokalitě je stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 6 m od uliční čáry - majetkové hranice stavebních pozemků. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých.

Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu rodinného domu. **Není přípustná** menší předsazená hmota objektu do stavební čáry. Stavební čára je jasně definována - před stavební čáru může předstupovat a **je přípustná** pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlové střechy, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem nebo vstupní zemní schod.

Z hlediska prostorového využití stavebních parcel budou možné:

- samostatně stojící nebo řadový dům na jednom stavebním pozemku,
- dvojdomek osově souměrný s hranicí sousedících pozemků (po dohodě vlastníků dotčených pozemků),
- samostatně stojící nebo řadový dům situovaný na dvou stavebních pozemcích – lze při dodržení všech předepsaných regulativů tolerovat, přičemž jeho výsledná podoba bude předmětem individuálního posouzení ze strany příslušného stavebního úřadu/úřadu územního plánování.

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy od společných majetkových hranic jsou orientačně doporučeny na 2m dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. V případě dohody vlastníků sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby z hlediska bočních odstupů staveb (např. dvojdomky apod.).

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

c) Výška objektů:

Pro řešenou lokalitu v ploše se připouští objekty o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

- Přizemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přizemí + obytné podkroví
- Podsklepení je možné.

Doporučená úroveň vstupního podlaží $\pm 0,00$ 1. np objektu je navržena cca 30-60 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD – případně může být upravena s ohledem na charakter terénu.

d) Oplocení:

V lokalitě je možno pozemky oplocit v uliční čáře – v majetkové hranici. Oplocení v uliční čáře bude maximální výšky 1,5 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Oplocení bude řešeno formou pilířků s plotovou výplní (materiál je doporučen přírodní s ohledem na tvarosloví architektury objektu rodinného domu). V uličním oplocení mohou být osazeny vstupní branky a brány. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných průmyslových dílců.

V oplocení budou integrovány pilíře přípojek inženýrských sítí, schránky a kóje na popelnice a podobně.

Ostatní oplocení do ploch krajinné zeleně a zahrad bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné maximální výšky 2m.

e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:

Tvar střechy vždy šikmý.

Sklony střech všech objektů v lokalitě jsou stanoveny v rozmezí 30 až 45°.

Střešní krytina je doporučena skládaná v odstínu - červená, hnědá, černá. V případě "modernější netradiční" stavby je přípustné i jiné materiálové řešení (plechová imitace taškové krytiny, hladká falcovaná krytina apod.).

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním objemem jako symetrické souměrné sedlové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou.

Vikýře k prosvětlení podkroví mohou dohromady v jedné střešní ploše tvořit max. 50% délky střešní roviny, vikýře nesmí v průčelí staveb, resp. v polohách do veřejného prostranství vytvářet vystupující podlaží, propojené s fasádou níže položených plných podlaží. Zděná nadezdívka řešeného půdního prostoru nebo podkroví musí být maximálně 1,3 m.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po stavební čáru budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. 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.

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 funkčním regulativům, maximální zastavitelné ploše parcely všemi objekty, ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

U doplnkových staveb, situovaných ve dvorních traktech domů jsou **přípustné** ploché střechy a to tak, aby pohledově nevyčnívaly nad obrysy obytných domů

Garáže budou integrované do rodinného domu, případně přistavěné k objektu rodinného domu. Samostatně stojící garáže nejsou přípustné.

h) Závazné limity:

- minimální výměra stavebního pozemku – 400 m²
- maximální procento zastavění – 50%

ch) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:

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.

Úroveň vstupního podlaží ± 0,00 1. np objektu se **doporučuje** řešit maximálně 30-60 cm nad

úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD.

i) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě by mělo odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně. Srubové, roubené či objekty podobného charakteru nejsou v lokalitě přípustné.

j) Doprava v klidu, odstavné stání:

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích a odstavných stání bez souhlasu obce – investora územní studie. V rámci výstavby objektu rodinného domu je investor povinen zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

- minimálně 1 odstavné stání v garáži či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD)
- minimálně 2 odstavná stání uvnitř parcely mezi objektem a oplocením na vnitřních zpevněných plochách
- a doporučeno další 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před anebo vedle objektu rodinného domu mezi oplocením a stavební čarou rodinného domu.

Garáže je doporučeno integrovat do dispozice rodinného domu, případně budou bočně přistavěné k objektu rodinného domu. Samostatně stojící garáže nejsou přípustné.

k) Zeleň :

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

l) Odpadové hospodářství:

Každý investor RD bude řešit své odpadové hospodářství (TKO) na svém pozemku. Sběrná místa pro tříděný komunální odpad (shromažďovací místa) budou řešena v součinnosti s obecní koncepcí nakládání s odpady – v rámci veřejných prostranství jsou v obci vymezeny prostory pro umístění těchto technologií.

E. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Poznámka:

Všechny dopravní a technické objekty jsou souběžně s touto územní studií projekčně a stavebně správně řešeny společností **Projekce DS s.r.o.**, Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín, Ing. Peter Štefančík, tel. 724 152 275, e-mail: projekce.ds@email.cz, autoriz. inženýr pro dopravní stavby, č. autoriz. ČKAIT 1003663 v zakázce pod názvem „**SKORONICE - ZTI lokalita „Přední kusy,”**“ a **ing. Karel Vašík**, Lideřovská 14, 696 61 Vnorovy, Lideřovice – zpracovatel projektové dokumentace odkanalizování a zásobování vodou.

Nutno v dalším stupni dořešit detail P1 – zúžený koridor pro napojení lokality dle původní studie – viz grafická část.

V rámci technické infrastruktury jsou v předmětném prostoru plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ průběžně projektovány, budou povoleny a následně zrealizovány následující zařízení dopravní a technické infrastruktury:

Komunikace – Komunikace jsou řešeny z asfaltobetonu v šířce 3,50 – 5,50 m. Napojení bude na silnici III/4255 ve směru Vlkoš – Milotice.

Chodníky pro pěší - Komunikace je s ohledem na lokalitu řešena jako obytná zóna, což znamená, že ulice vytvořená s ohledem na zájmy chodců a cyklistů a je navržena jako prostor sociální interakce či dětských her. Mohou sem vjíždět motorová vozidla, ale pouze omezenou rychlostí, s ohledem na pěší. Obytné zóny jsou navrženy tak, že pěší, cyklistická a motorová doprava zde nejsou odděleny. Parkování je vozidlům povoleno jen na určená parkovací místa. Jedná se o lokalitu, která je určena pro výstavbu rodinných domů.

Parkování – Parkování bude řešeno formou podélných parkovacích stání v uličních koridorech vyznačených vodorovným dopravním značením. Lokalita je řešena jako obytná zóna a parkování je přípustné pouze na vyznačených místech.

ODKANALIZOVÁNÍ:

Odkanalizování nové lokality je řešeno oddílným systémem. Splaškové odpadní vody budou odváděny do stávající kanalizace v obci Skoronice, ukončené výtlačkem na ČOV v Miloticích.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou odváděny samostatně do vsakovacího průlehu v nejnižším místě lokality – je to zřejmé z grafické části.

Odvádění dešťových vod z obytné zástavby se řídí ustanovením §5, odst.3 zákona 254/2001 Sb (zákon o vodách). Podle uvedeného ustanovení budou dešťové vody ze střech rodinných domů vsakovány do půdního profilu na pozemku majitele RD, nebo jímány pro další použití (užitková voda).

Kanalizace splašková:

Odkanalizování bude provedeno nově vybudovanými gravitačními stokami. Z důvodu nepříznivého sklonu terénu není možné odvést všechny odpadní vody do kanalizační sítě obce gravitačně. Stoky budou přivedeny do jižní části lokality, kde bude zřízena čerpací stanice. Odtud pak budou dopravovány kanalizačním výtlačkem do koncové šachty stoky B5.

Stávající kanalizace sestává ze stoky B, dimenze DN300, vedené po V okraji stávající zástavby a stoky B5, dimenze DN300, vedené podél silnice směrem na Milotice.

Východní část lokality. Tato část zahrnuje celkem 19 nových RD a 6 stávajících RD. Ulice je vedena po východním okraji ve směru S-J. Odkanalizování je navrženo novou splaškovou stokou, která bude gravitační. Trasa stoky je vedena v navržené komunikaci v ose levého jízdního pruhu (ve směru toku vody). Délka stoky 254,2 m, bude zaústěna do čerpací stanice, umístěné vedle obratiště komunikace, v jižním rohu lokality. Navržená stoka bude zajišťovat odkanalizování celkem 19 nových RD a 2 stávajících RD (bude provedeno jejich přepojení). Název stoky byl zvolen E (v návaznosti na GIS). Potrubí je navrženo plastové, PP, SN10, DN 250, šachty na stokách budou betonové, prefabrikované, DN 1000. Do stoky budou zaústěny domovní přípojky pomocí vsazených odboček 250/150/45°.

Jihozápadní část lokality. Tato část zahrnuje celkem 7 nových RD. Odkanalizování je řešeno novou splaškovou stokou E1 s krátkými bočními stokami E1.1 a E1.2. Trasa stoky E1 je vedena v navržené komunikaci v ose levého jízdního pruhu. Stoky E1.1 a E1.2 jsou navrženy do osy bočních komunikací. Délka stoky E1 je 132,9 m, délka stoky E1.1 je 25,5 m a délka stoky E1.2 je 24,4 m. Celková délka stok v této části lokality je 182,8 m. stoka E1 bude zaústěna do stoky E v křižovatce navržených komunikací. Potrubí je navrženo plastové, PP, SN10, DN 250, šachty na stokách budou betonové, prefabrikované, DN 1000. Do stoky budou zaústěny domovní přípojky pomocí vsazených odboček 250/150/45°. Celková délka navržených stok splaškové kanalizace je 254,2m.

Čerpací stanice odpadních vod bude umístěna vedle obratiště navržené komunikace. Bude osazena přečerpávací stanice STRATE AWALIFT. Jedná se o suché zařízení s plynotěsnou a vodotěsnou provozní nádrží, v kovovém provedení, které obsahuje uvnitř nádrže zdvojený systém sběrače pevných látek, jištěným proti ucpávání. Každý separátor obsahuje dvě pryžové dělicí klapky a jednu deskovou uzavírací klapku. Separátory uvnitř provozní nádrže jsou samočisticí a nevyžadují jakoukoli údržbu, jejich samočisticí efekt nastává při čerpací fázi tlakem a průtokem média. Za separátory jsou umístěna čerpadla, každé s oběžným kolem pro odpadní vodu, které je vysoce účinné a tříkanálové konstrukce. Jsou použita odstředivá hydrodynamická čerpadla s ochranou motoru IP67 – zatopitelné provedení čerpadel. Přečerpávají zařízení je kompletní dodávka strojního zařízení a ovládacího rozvaděče.

Výtlačk vychází z čerpací stanice a bude uložen do osy komunikace na JZ straně. Bude zaústěna do koncové šachty stoky B5. Před zaústěním bude zřízen ukliďňovací gravitační úsek o délce 4,0 m s přechodovou šachtou. Potrubí výtlačku bude z PE100, SDR17, DN100.

Výpočet množství vody

Množství odpadních vod bylo stanoveno podle Vyhlášky č.428/2001 Sb. MZ a její novely č.448/2017Sb.

Počet napojených domů etapa	28
Počet napojených obyvatel (předpoklad)	112
Směrná produkce vody pro obyvatele	35 m3/rok

- průměrné denní množství: $Q_p = 3.920 \text{ m}^3/\text{rok} = 10,74 \text{ m}^3/\text{den} = 0,124 \text{ l/s}$.

Kanalizace dešťová:

Odvedení dešťových vod z části, kde je stávající jednotná kanalizace, bude provedeno napojením dešťových vpustí do této kanalizace. Jedná se o vpusti DV1 a DV2. Pro odvedení dešťové vody z nově navržených vpustí DV3 až DV8 je navržena nová dešťová kanalizace, zaústěná do vsakovacího průlehu. Kanalizace bude uložena do osy pravého jízdního pruhu. Začátek trasy bude cca 2,5 m pod úrovní navržené vpusti DV3. kanalizace bude ukončena výustí do vsakovacího průlehu, situovaného vpravo sjezdu na polní cestu. Celková délka dešťové stoky je 205 m. Potrubí bude z trub z PP, SN12, DN300, bude použito trubí modré barvy. Šachty na stokách budou betonové, prefabrikované, DN 1000. Do stoky budou zaústěny uliční vpusti pomocí vsazených odboček 300/150/45°.

Množství dešťových vod bylo stanoveno podle ČSN 75 6101. Výsledek je uveden níže:

- plocha vozovky Pasf = 2.790 m²
- součinitel odtoku byl stanoven podle ČSN 75 6101
- redukováná plocha Pred = 2,043 ha
- intenzita návrhové deště $i = 115 \text{ l/s.ha}$
- odtok $Q = \text{Pred} \cdot i = 0,2790 \cdot 115 = 23,5 \text{ l/s}$

Celkový odtok dešťových vod do průlehu je $Q_{\text{celk}} = 23,5 \text{ l/s}$, množství při návrhové dešti $W = 37,5 \text{ m}^3$. Celkový roční odtok je $W_{\text{roč}} = 1.534 \text{ m}^3$.

Vsakovací průleh je otevřená nádrž protáhlého tvaru délky 19 m a šířky 5,0 m. Hloubka průlehu je 1,5 m, sklony svahů 1:1,5. Povrch svahů i dno budou zatravněny. Požadovaný objem vsakovacího průlehu byl orientačně vypočten podle ČSN 75 9010, jeho velikost je 60 m³.

VODOVOD:

Předmětná oblast je na V okraji intravilánu. Zásobování vodou stávající zástavby je řešeno prodloužením stávajícího vodovodního řadu A2 a jeho zaokrouhování na řad A. krátké uličky na SZ straně lokality budou zásobovány větvovými řady. Dimenze navrženého řadu je DN 100, dimenze bočních řadů DN80.

Potrubí bude z PE, u okružního řadu bude v dimenzi DN 100, u větvových řadů pak v dimenzi DN 80. Délka okružního řadu je 408,2 m, větvové řady mají délku 48,0 m. Celková délka navržených vodovodních řadů je 456,2 m.

Potřeba vody:

Výpočet potřeby vody byl proveden podle Vyhlášky č.428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, s novelizací vyhláškou 448/2017 Sb.

Počet napojených domů etapa	26
Počet napojených obyvatel (předpoklad)	104
Směrná potřeba vody pro obyvatele	36 m ³ /rok
- průměrná denní potřeba :	$Q_p = 3.774 \text{ m}^3/\text{rok} = 10,258 \text{ m}^3/\text{den} = 0,119 \text{ l/s}$
- maximální denní potřeba :	$Q_m = Q_p \times k_d = 0,119 \times 1,5 = 0,178 \text{ l/s}$
- maximální hodinová potřeba :	$Q_h = Q_m \times k_d = 0,178 \times 2,2 = 0,392 \text{ l/s}$

Podzemní vedení VO - V rámci projektu řešeno nové veřejné osvětlení (VO) podél komunikace. Dojde k vybudování nových stožárů a podzemního vedení veřejného osvětlení.

Optický kabel – bude řešen samostanou PD.

Podzemní vedení NN – rozšíření veřejného vedení a distribuční sítě NN zajišťuje EG.D.

Plynovod – není řešen.

F. Etapizace přípravy a realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ je doporučeno provést následující procedury:

- Projekčně dokončit, stavebně správně povolit a následně zrealizovat veškerou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě,
- Provést reparcelaci lokality dle této územní studie,
- Dle finanční a technické připravenosti jednotlivých stavebníků RD monitorovat a koordinovat jejich aktivity v rámci realizací jednotlivých RD, v rámci další dílčí změny územního plánu obce do ní zanést úpravy zastavitelných a nezastavitelných ploch dle této územní studie.
- Nutno upravit detail řešení prostoru P1 z hlediska všech inženýrských sítí v rámci dalších stupňů PD

G. Zásady řešení veřejných 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 zákona 283/2021 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.

V souladu s ustanovením výše uvedeného předpisu je součástí lokality prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost, který je soustředěn v hlavní míře v centrální části lokality a vymezuje a stanovuje prostor a podstatu veřejných prostranství dle ustanovení zákona 283/2021 Sb..

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území má rozlohu cca 2,9 ha a dle ustanovení výše uvedeného předpisu musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m² minimálně 5% (1000 m²), je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 1450 m². Plocha veřejného prostranství dle výše uvedeného činí v trase hlavního koridoru i doplňkového koridoru na pozemku p.č. 730/2 cca 1500 m², takže splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru je dle šířkových možností územní prostor pro zřízení dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně omezen, takže pro odpočinkovou a rekreační činnost musí být využívány stávající prostory v obci, k tomu účelu realizované.

Variálně je možno uvažovat v rámci další dílčí změny o vytvoření zbytkového klínového prostoru mezi stávajícím vzdušným vedením VN a novou obslužnou komunikací jako o ploše pro rekreaci a veřejné prostranství ve smyslu této vyhlášky č. 501 Sb. – v grafické části této územní studie je tento navržený prostor jako zastavitelný označen **A**.

V rámci reparcelace může dojít k drobným úpravám hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím – tyto posuny nesmí omezit minimální velikost plochy tohoto veřejného prostranství.

H. Odůvodnění koncepce řešení

Urbanistická koncepce plochy „Skoronice B1 – Přední kusy“ byla částečně přednastavena a určena ve vydaném a platném územním plánu obce, a nová urbanistická koncepce ploch ve vlastnictví jednoho vlastníka vychází z požadavků jeho a požadavků obce, a toto řešení v této územní studii respektuje závazné požadavky z územního plánu obce.

Z tohoto důvodu je možno konstatovat, že urbanistické řešení je v souladu s požadavky územního plánu a zadání územní studie.

I. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza, majetkoprávní vztahy M 1:1000
- V.03 Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace M 1:1000
- V.04 Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace - detail M 1:750
- V.05 Dopravní a technická infrastruktura M 1:750
- V.05 A – Dopravní řešení společnosti Projekce DS s.r.o., Hodonín
- V.05 B – Kanalizace a vodovod společnosti ing. Karel Vašítek
- V.06 Orientační reparcelace M 1:750

J. Tým zpracovatelů

Urbanismus, kompletace

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

Projekční řešení dopravní a technické infrastruktury, inženýrská činnost

... společnost Projekce DS s.r.o., Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín, Ing. Peter Štefančík ...

Zpracovatel projektové dokumentace odkanalizování a zásobování vodou

... ing. Karel Vašítek, Lideřovská 14, 696 61 Vnorovy, Lideřovice ...

V Kyjově srpen 2024