

Investor: Město Kyjov, Masarykovo nám 30, 697 22 Kyjov

Územní studie „Kyjov, lokalita Havlíčkova, zastavitelná plocha Z 63“

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír



architektonický a projekční atelier

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

Kyjov, lokalita Havlíčkova, zastavitelná plocha Z 63

Investor	Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 22 Kyjov
Objednatel	Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 22 Kyjov
Pořizovatel	Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	Ing. arch. Mgr. art. Pavel Mikulíček, PhD. ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Odpovědný projektant DSP	ing. Vladimír Jašek, ČKAIT 1300054
Datum	duben 2024
Zak. číslo	09/2021

ÚZEMNÍ STUDIE

Průvodní zpráva

T.01

Textová část

Název akce:	Územní studie „Kyjov, lokalita Havlíčkova, zastavitelná plocha Z 63“ – stav k 30.11.2023
Investor:	Město Kyjov, Masarykovo nám 30, 697 22 Kyjov
Vypracoval:	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Autor návrhu:	Ing.arch. Mgr.art. Pavol Mikulíček, PhD. ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Odpovědný projektant DSP	JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín, Ing. Vladimír Jašek, jednatel
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** – charakteristika z hlediska širších vztahů, charakteristika stávajícího prostoru 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
- F. **Veřejná infrastruktura** – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství,
- G. **Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů** – zatížení zdrojem hluku
- H. **Odůvodnění koncepce řešení, vyjádření a stanoviska DOSS a správců sítí**
- I. **Grafická část – seznam**
- J. **Tým zpracovatelů**

A. Vymezení řešeného území – charakteristika z hlediska širších vztahů, charakteristika stávajícího prostoru lokality, problémová analýza řešeného území

Charakteristika z hlediska širších vztahů:

Katastrální území Kyjov je součástí zastavěného území Města Kyjova.

Město Kyjov jako celek nemá příznivé podmínky pro další vývoj, a to zejména z důvodu složitých a různorodých majetkoprávních vztahů možných rozvojových ploch pro bydlení. Pro rozvoj obytné zástavby jsou kontinuálně převzaté a respektovány rozvojové plochy ve vazbě na stávající zastavěné území, případně nové plochy v odloučených a samostatných pozicích – což je případ i řešené plochy Kyjov, lokalita Havlíčkova, zastavitelná plocha Z 63. Tato zastavitelná plocha je oddělena od stávajícího zastavěného kompaktního území města dopravním koridorem a průmyslovým areálem, což se jeví jako překážka z hlediska pěší dostupnosti. Prostor území plochy Kyjov, lokalita Havlíčkova, zastavitelná plocha Z 63 ale kontinuálně navazuje svou uliční frontou na zástavbu ulice Havlíčkova, takže není zásadním způsobem odloučena od stávajícího zastavěného území.

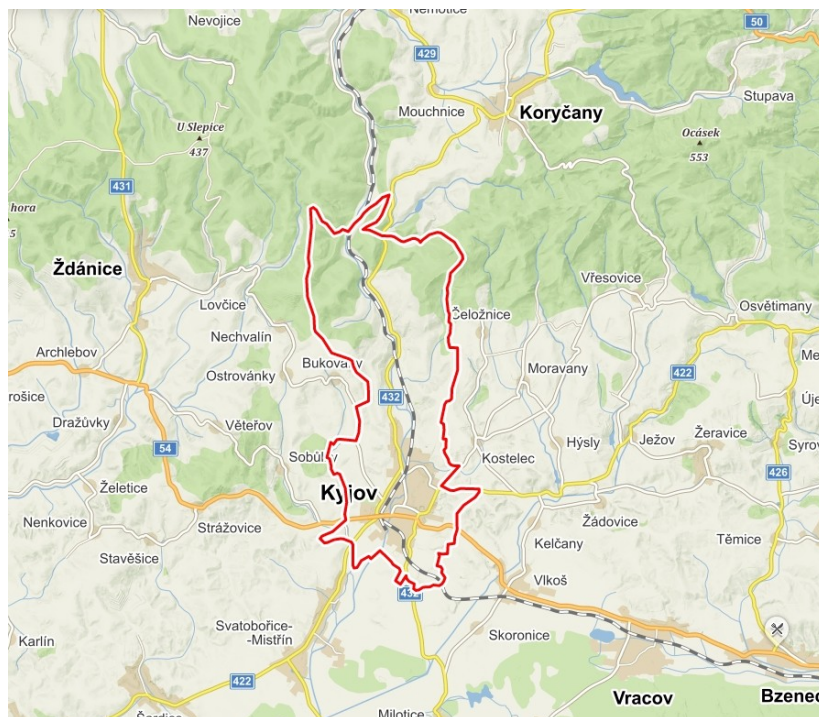
V zájmovém území Města Kyjova se projevuje velký zájem o novou výstavbu zejména od místních obyvatel.

Lokalita „Zastavitelné plochy Z 63 v k.ú. Kyjov“ se nachází v jihovýchodní části zastavěného území Města Kyjova. Ze severní strany sousedí s plochami občanského vybavení, z východu a jihu s plochami zemědělskými produkčními, a ze západu sousedí s plochou komunikace a průmyslovým areálem.

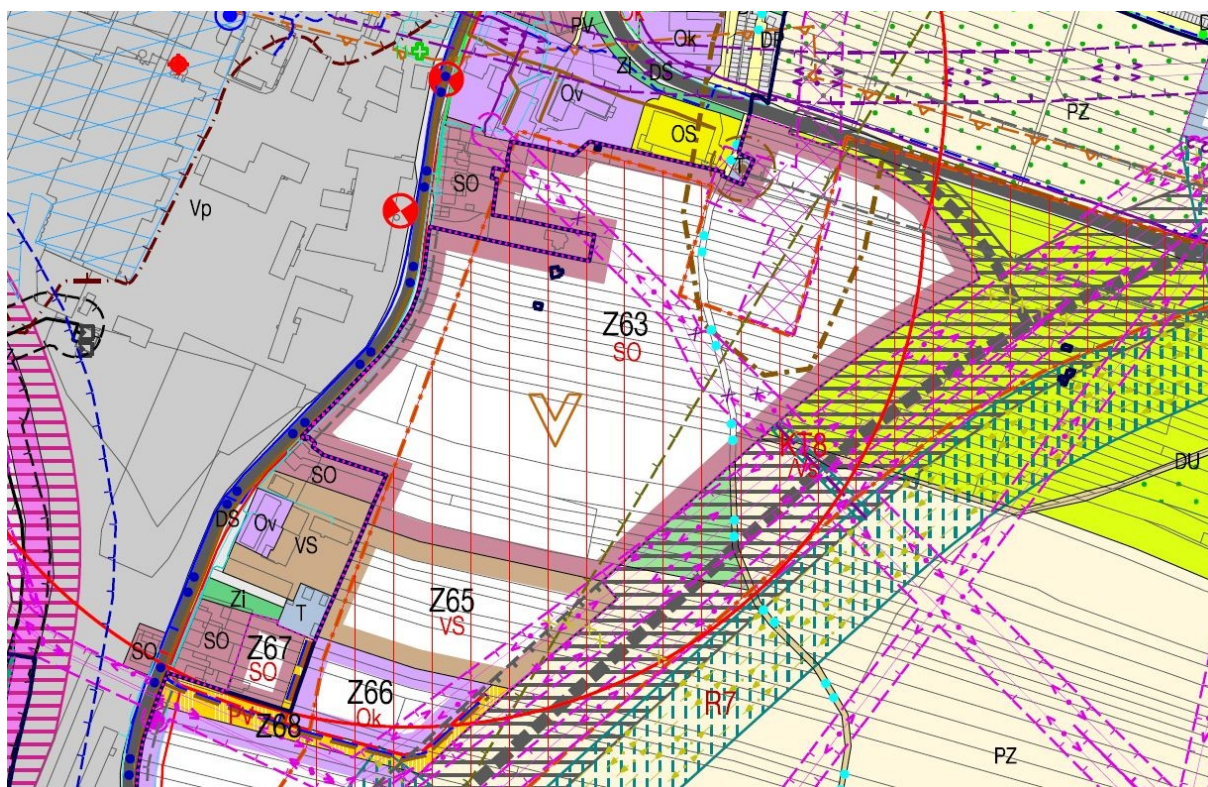
Investor: Město Kyjov, Masarykovo nám 30, 697 22 Kyjov

Územní studie „Kyjov, lokalita Havlíčkova, zastavitelná plocha Z 63“

Průvodní zpráva



Obr. 1 : Výkres širších vztahů



Obr. 2 : Výřez z platného vydaného územního plánu Města Kyjova

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Zastavitelné plochy Z 63 v k.ú. Kyjov:**Obr. 3: Ortofoto lokality s orientačním vyznačením řešeného území**

Řešené území lokality Zastavitelné plochy Z 63 v k.ú. Kyjov je v současné době využíváno jako zemědělská plocha – prvovýroba a plocha zahrad. V prostoru lokality Zastavitelná plocha Z 63 v k.ú. Kyjov se v současné době nacházejí také objekty zahradních domků a aplocení.

Terén v lokalitě je mírně svažité západním směrem. V současné době se v lokalitě Zastavitelná plocha Z 63 v k.ú. Kyjov nacházejí stávající inženýrské sítě – venkovní vedení elektrické sítě VN (určeno územním plánem ke zrušení). Plocha je obsluhována z krajské komunikace I/54 stávajícím sjezdem z ulice Václava Bzeneckého po stávající cyklostezce a bude obsluhována také z komunikace II/432 z ulice Havlíčkova.

Problémová analýza řešeného území:

V řešeném území lokality Zastavitelná plocha Z 63 v k.ú. Kyjov se v současné době nacházejí následující zařízení technické infrastruktury, limity a problémy v území:

- venkovní vedení elektrické sítě VN (určeno územním plánem ke zrušení)
- poddolované území
- poddolované nebezpečné území
- CHLÚ
- Hlavní důlní dílo
- Ochranné pásmo komunikace I. třídy I/54
- Ochranné pásmo komunikace II. třídy II/432
- Sousedství s územní rezervou koridoru obchvatu komunikace I. třídy I/54
- Pravděpodobné ovlivnění hlukovou zátěží dopravními koridory železniční tratě, komunikacemi I/54, II/432 a průmyslovým areálem
- Velká různorodost ve vlastnictví parcel v řešeném území a z toho plynoucí nutná etapizace

Na základě stavu vlastnictví pozemků je možno konstatovat, že etapizovaná realizace je v této lokalitě možná, až nutná. Výstavba v lokalitě musí být odsouhlasena dotčenými orgány státní správy a vlastníky inženýrských sítí.

B. Hlavní cíle řešení - dle územního plánu a zadání územní studie, podklady

Dne 14. 1. 2019 byla na Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost města Kyjov o pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu Z63 se způsobem využití SO – bydlení – smíšené obytné. Podnětem pro pořízení územní studie je zájem několika vlastníků pozemku o výstavbu v daném území a dále zájem města koncepčně vyřešit danou lokalitu jako celek.

Pořízení územní studie, jako podmínka rozhodování o změnách v území, je u zastavitelné plochy Z63 uložena územně plánovací dokumentací, konkrétně Územním plánem Kyjov (dále jen „ÚP Kyjov“). Lhůta pro její pořízení, schválení a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti však po čtyřech letech od vydání ÚP marně uplynula, a je právně neúčinná.

Účelem územní studie je zejména vyřešení veřejné infrastruktury v dané lokalitě a vytvoření podmínek pro rozvoj řešeného území uceleným charakterem a jeho začlenění do organismu města.

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. Proto 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 možnosti využití 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/>).

Územním plánem Kyjov je zastavitelná plocha Z 63, nacházející se mimo zastavěné území, vymezena jako plocha určená pro smíšenou obytnou zástavbu (SO). Rozvojová plocha o rozloze 10,242 ha navazuje na již existující zástavbu smíšenou obytnou zástavbu v jižní části Kyjova.

Územní studie bude zpracována nad mapovými podklady: katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, a to v závislosti na rozsahu řešeného území, požadovaném obsahu a podrobnosti územní studie. Přípustné je i zpracování nad technickou mapou.

Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie lokality dle vydaného platného Územního plánu Města Kyjova a zadání územní studie:

Lokalita - Z 63 - plocha smíšená obytná - jihovýchodně od zastavěného území sídla

Označení: SO Kyjov Havlíčkova

Velikost: cca 10,242 ha

Požadavek:

Z 63 - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu - **SO – smíšená obytná**

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- řešit veřejné prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy
- prověřit likvidaci dešťových vod vzhledem ke kapacitě kanalizační sítě města Kyjova
- řešit přeložení trasy nadzemního vedení vn
- řešit ochranu proti riziku hluku (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)
- řešit průchod stávající cyklistické trasy
- respektovat podmínky využití ploch v poddolovaném a poddolovaném - nebezpečném území (viz. kap. Dobývání ložisek nerostných surovin)
- řešit střet s bezpečnostním pásmem hlavního důlního díla
- řešit střet s CHLÚ

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání předmětné zastavitelné plochy pro smíšenou obytnou zástavbu, navrhnout veřejná prostranství a stavební bloky včetně rozparcelování pozemků. Pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným ÚP Kyjov a případně etapizaci výstavby. Předmětem řešení bude napojení dané zastavitelné plochy na stávající dopravní a technickou infrastrukturu ve městě.

Podmínky funkčního využití dle územního plánu:

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné – **SO – plocha Z 63**

Platný ÚP Kyjov stanovuje pro plochy SO – bydlení smíšené obytné následující podmínky pro využití:

SO	BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
Hlavní využití	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech a bytových domech.
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> – související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy – další související stavby např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, přístřešky, altány... – pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení a turistické infrastruktury – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
Nepřípustné	– nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– stavby a zařízení (např. komerčního občanského vybavení, drobné výroby, nerušící výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, sběrná místa komunálního odpadu...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Podmínky prostorového uspořádání dle územního plánu:

- respektovat podmínky prostorového uspořádání u navržených ploch v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v kap. 3.3.1. Zastavitelné plochy a kap. 3.3.2. Plochy přestavby; místo podkroví je podmíněně přípustné další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- ve stabilizovaných a návrhových plochách (plochách změn) zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však 4 NP + podkroví nebo další podlaží (5 NP) za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- v plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací
- u bytových domů jsou podmíněně přípustné střešní nástavby, pokud lze zajistit odpovídající počet parkovacích stání a pokud nedojde k narušení panoramatu města a hodnot území
- bude zachována kompaktnost bloků a uličních front (nevhodné demolice narušující hodnoty území jsou nepřipustné), zejména nároží
- není přípustná výstavba nových staveb pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- stavby pro bydlení situovat v minimální vzdálenosti 25m od lesních pozemků
- výstavba (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vln a vn, základnových stanic mobilních operátorů je v ochranném pásmu radiolokačního zařízení podmíněna závazným stanoviskem Ministerstva obrany; v tomto území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána
- nepřipustné je rušení stávajících hřišť v plochách s rozdílným způsobem využití a zmenšování jejich plochy novou zástavbou

Podmínky ochrany krajinného rázu dle územního plánu

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území
- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- stavby pro výrobu a skladování (výrobní a průmyslové objekty) a zemědělské stavby nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; plochy pro výrobu a skladování a plochy smíšené výrobní, situované ve vazbě na krajinu, odclonit po obvodu izolační zelení

Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle zadání územní studie:

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání předmětné zastavitelné plochy pro smíšenou obytnou zástavbu, navrhnout veřejná prostranství a stavební bloky včetně rozparcelování pozemků. Pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným ÚP Kyjov a případně etapizaci výstavby. Předmětem řešení bude napojení dané zastavitelné plochy na stávající dopravní a technickou infrastrukturu ve městě.

Účelem územní studie je zejména vyřešení veřejné infrastruktury v dané lokalitě a vytvoření podmínek pro rozvoj řešeného území uceleným charakterem a jeho začlenění do organismu města.

Územní studie bude řešit pouze aktivní majitele pozemků, a to pozemky v současném vlastnictví p. Ďuriny Pavla a Města Kyjova (dále jen I. etapa zástavby) v prostoru zastavitelné plochy Z 63 k.ú. Kyjov a uliční frontu do ulice Havlíčkova – prodloužení stávající zástavby v ulici (cca 2-3 rodinné domy – viz grafika). Ostatní zbyváající plocha v řešeném území plochy Z 63 v k.ú. Kyjov bude vyznačena jako plocha bez plánované zástavby (neaktivní území) se stávající majetkovou problematikou a bude v případě nových stavebních aktivit vlastníků zbylých pozemků odkázána na další řešení nové územní studie včetně případné reparcelace, a to vč. vymezení ploch veřejného prostranství.

Rozsah řešeného území - Územním plánem Kyjov je zastavitelná plocha Z63, nacházející se mimo zastavěné území, vymezena jako plocha určená pro smíšenou obytnou zástavbu (SO). Rozvojová plocha o rozloze 10,242 ha navazuje na již existující zástavbu smíšenou obytnou zástavbu v jižní části Kyjova.

Požadavky na obsah řešení územní studie dle zadání územní studie**A. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání**

- prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy pro bydlení smíšené obytné s požadavky platného a účinného ÚP Kyjov,
- 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 platného a účinného ÚP Kyjov (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 parcelaci pozemků,
- prověřit případnou etapizaci výstavby,
- prověřit potřebu umístění veřejného občanského vybavení,
- řešit střety s limity využití území (řešit přeložení trasy nadzemního vedení VN, respektovat podmínky využití ploch v poddolovaném a poddolovaném – nebezpečném území (viz kap. Poddolovaná a sesuvná území) – pozemky leží částečně v poddolovaném území bodového charakteru, řešit střet s CHLÚ (chráněné ložiskové území),
- řešit ochranu proti riziku hluku z dopravy a ze stacionárních zdrojů hluku – respektovat podmínky výstavby (viz kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek).

B. Podmínky ochrany krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území,

- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

C. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- navrhnout optimální napojení ploch na stávající komunikační síť města,
- řešit automobilovou dopravu včetně parkování a dílčí prostupnosti území pro pěší,
- řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu, včetně prověření kapacity (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správcem těchto sítí),
- řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
- řešit odtokové poměry v území,
- řešit průchod stávající cyklistické trasy.

D. V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

SO – bydlení – smíšené obytné - plocha Z 63

SO	BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity...
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy, bytové domy, související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy - pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a turistické infrastruktury - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	- stavby a zařízení (např. výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní, sběrná místa komunálního odpadu...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Podklady pro vypracování územní studie:

Podklady pro vypracování územní studie lokality zastavitelné plochy Z 63 k.ú. Kyjov poskytl Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování – Ing. Oldřiška Frýbortová a Eva Němcová, DiS, – pořizovatelky územní studie, Město Kyjov, odbor rozvoje města – Roman Pekárek, a investor I. etapy prostřednictvím firem pro něho pracujících.

Město Kyjov, odbor rozvoje města - poskytlo následující podklady:

- Zadání územní studie ve formátu DOC a PDF

Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování Eva Němcová DiS – poskytli následující podklady:

- Zadání územní studie ve formátu DOC a PDF
- Urbanistickou studii lokality, kterou vypracoval Ing.arch. Mgr.art. Pavol Mikulíček, PhD.
- PDF soubory územního plánu Města Kyjova

Investor I. etapy zástavby – poskytl a zabezpečil následující podklady:

- Průběžně prostřednictvím firem pro něj pracujících DWG a PDF podklady k jeho řešenému území – I. etapy zástavby dle výsledků jednání se všemi zainteresovanými.

- Dokumentaci akce „Rezidence Javorová, Kyjov“ ve formátech PDF, DWG a DOC, kterou vypracovala společnost JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín, IČ : 63490030 - Ing. Vladimír Jašek, jednatel, autor návrhu: Ing. arch. mgr. Art. Pavol Mikulíček, PhD – datum 11/2023.

Územní plán Města Kyjova ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových stránek Města Kyjova.

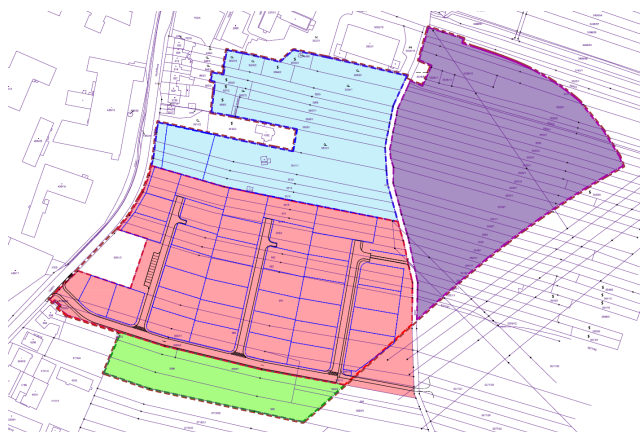
V textové a grafické části této územní studie byly použity citace a fragmenty z:

- Vydaného územního plánu Města Kyjova, zpracovatel *URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o., 602 00 Brno, Příkop 8, e-mail: ciznerova@usbrno.cz, ev. č. 218 – 001 – 815, datum září 2019,*
- Zadání územní studie, zpracovatel *Eva Němcová, DiS, Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov, pracoviště Masarykovo nám. 1,*
- Dokumentace akce „Rezidence Javorová, Kyjov“, zpracovatel *společnost JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín, IČ : 63490030 - Ing. Vladimír Jašek, jednatel, autor návrhu - Ing. arch. mgr. Art. Pavol Mikulíček, PhD – datum 11/2023.*

C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

Koncepce urbanistického řešení:

Vzhledem k velmi složitým a četným majetkoprávním vztahům v celé navrhované lokalitě zastavitelné plochy Z 63 k.ú. Kyjov bylo provedeno rozdělení tohoto území na několik bloků, které mohou být řešeny samostatnými dodatky či úpravami této územní studie, a to v případě aktivit a zájmu všech vlastníků v nich. S ohledem na tuto skutečnost územní studie plně respektuje stávající dopravní cestu – cyklostezku, která může být do budoucna změněna na hlavní dopravní koridor pro obsluhu některých zbývajících bloků lokality zastavitelné plochy Z 63 k.ú. Kyjov.



Obr. 4: Rozdělení lokality na bloky s ohledem na aktivitu jednotlivých vlastníků pozemků

Vzhledem k tomu, že územní studie řeší pouze aktivní majitele pozemků a to pozemky ve vlastnictví investora I. etapy, Města Kyjova a pokračování uliční fronty do ulice Havlíčkova, bude ostatní zbývajících plocha v řešeném území plochy Z 63 v k.ú. Kyjov vyznačena jako urbanistický koncept (neaktivní území) se stávající majetkovou problematikou a odkázána na další řešení územní studie, vč. vymezení ploch veřejného prostranství, a to v případě nových stavebních aktivit vlastníků zbylých pozemků.

Vlastní urbanistické řešení I. etapy, a to bloku ve vlastnictví jejího investora a Města Kyjova, je navrženo jednoduchým páteřním napojením na ulici Havlíčkovu, a z této páteřní komunikace jsou slepými ulicemi vytvořeny bloky pro vlastní reparační pro stavební pozemky pro rodinné domy. Tato páteřní komunikace je ve své vrchní poloze propojena na stávající cyklostezku tak, aby do budoucna bylo zajištěno propojení a zprůjezdnění celé lokality na ulici Václava Bzeneckého. Jednotlivé veřejné koridory jsou šířkově řešeny dle jejich polohy a významu tak, aby umožnili umístění všech nutných dopravních a technických objektů (např. komunikace, cyklostezka, parkovací stání, chodníky pro pěší, zeleň apod.) – viz grafická část. Ve zbytkových plochách mimo stavební parcely pro RD jsou řešena i veřejná prostranství, která budou mít odpočinkovou a rekreační funkci pro obyvatele řešené lokality (vzhledem k odloučené poloze celého řešeného území plochy Z 63 v k.ú. Kyjov).

Dostavba uliční fronty do ulice Havlíčkova mezi blokem I. etapy a stávající zástavbou v ulici je řešena klasickou řadovou dostavbou v pokračování uliční fronty – viz grafická část.

Ostatní bloky jsou neřešeny – v případě aktivity vlastníků pozemků v nich musí být řešena nová územní studie na stanovení koncepce a regulací.

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 – majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území

Majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace:

V celé navrhované lokalitě zastavitelné plochy Z 63 k.ú. Kyjov je velmi složitý majetkoprávní vztah – v jednotlivých blocích je kromě bloku investora I. etapy a Města Kyjova velmi mnoho vlastníků jednotlivých pozemků a z tohoto důvodu je velmi komplikované sjednotit názory na celkovou cílovou koncepci zástavby.

Z tohoto důvodu územní studie řeší pouze aktivní majitele pozemků a to pozemky ve vlastnictví investora I. etapy, Města Kyjova a dostavbu uliční fronty ulice Havlíčkova – dále jen I. etapa, a ostatní zbývající plocha v řešeném území plochy Z 63 k.ú. Kyjov bude vyznačena jako urbanistický koncept (neaktivní území) se stávající majetkovou problematikou a odkázána na další řešení územní studie, vč. vymezení ploch veřejného prostranství, v případě nových stavebních aktivit vlastníků zbylých pozemků.

Vlastní reparcelace I. etapy zástavby lokality Z 63 k.ú. Kyjov je zřejmá z grafické části této územní studie a respektuje podmínky z vydaného územního plánu města a zadání této územní studie.



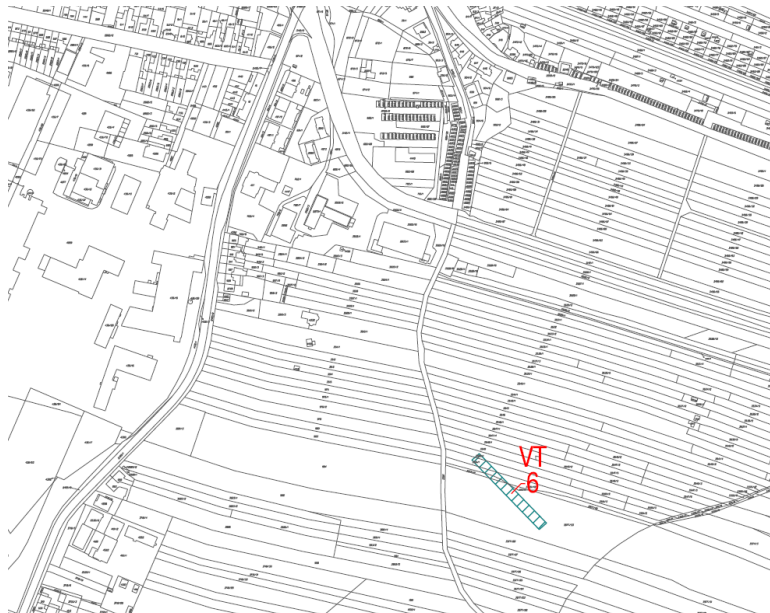
Obr. 5: Návrh reparcelace I. etapy zástavby lokality včetně vyznačení nutných veřejných prostranství

Vlastní etapizace je předběžně stanovena s ohledem na majetkoprávní vztahy v lokalitě plochy Z 63 k.ú. Kyjov následovně:

- I. Etapa** – zástavba bloku ve vlastnictví investora I. etapy, Města Kyjova + dostavba ulice Havlíčkova v uliční frontě – viz obrázek č. 5,
- II. Etapa** – zbývající plocha v řešeném území plochy Z 63 k.ú. Kyjov se stávající majetkovou problematikou je odkázána na následné řešení nové územní studie, vč. vymezení ploch veřejného prostranství.

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

V rámci řešené lokality plochy Z 63 k.ú. Kyjov nejsou dle vydaného územního plánu města navrženy žádné veřejně prospěšné stavby – VPS.



Obr. 6: Vyznačení veřejně prospěšných staveb v sousedství

Limity využití území:

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

- venkovní vedení elektrické sítě VN (určeno územním plánem ke zrušení)
- poddolované území
- poddolované nebezpečné území
- CHLÚ
- Hlavní důlní dílo
- Ochranné pásmo komunikace I. třídy I/54
- Ochranné pásmo komunikace II. třídy II/432
- Sousedství s územní rezervou koridoru obchvatu komunikace I. třídy I/54
- Pravděpodobné ovlivnění hlukovou zátěží dopravními koridory železniční tratě, komunikacemi I/54, II/432 a průmyslovým areálem
- Velká různorodost ve vlastnictví parcel v řešeném území a z toho plynoucí nutná etapizace

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

S ohledem na odlehlou polohu lokality plochy Z 63 k.ú. Kyjov je možno konstatovat, že tato nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady

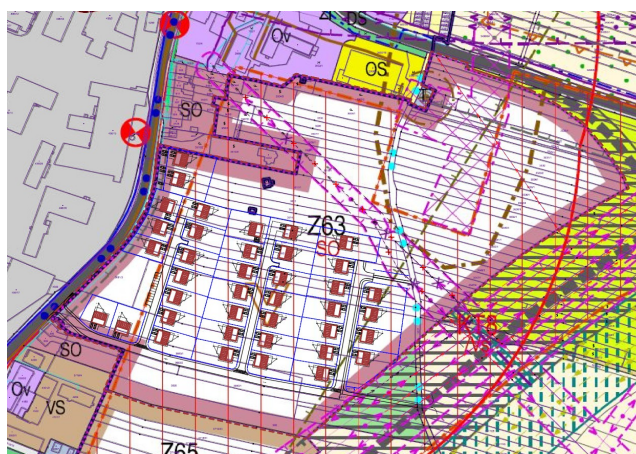
1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této lokality plochy Z 63 k.ú. Kyjov 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. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

Plochy smíšené obytné – SO – plocha Z 63 k.ú. Kyjov

SO	BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech a bytových domech.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – související hospodářské stavby, rekreační domy a chalupy – další související stavby např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, přístřešky, altány... – pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení a turistické infrastruktury – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– stavby a zařízení (např. komerčního občanského vybavení, drobné výroby, nerušící výroby, služeb, vinných sklepů, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, sběrná místa komunálního odpadu...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity



Obr. 7: Zákres I. etapy zástavby do platného územního plánu města – soulad z hlediska funkčního využití.

2. Prostorové regulační zásady:

Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle územního plánu, zadání územní studie a požadavků Města Kyjova:

Podmínky prostorového uspořádání

- respektovat podmínky prostorového uspořádání u navržených ploch v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v kap. 3.3.1. Zastavitelné plochy a kap. 3.3.2. Plochy přestavby; místo podkroví je podmíněně přípustné další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- ve stabilizovaných a návrhových plochách (plochách změn) zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však 4 NP + podkroví nebo další podlaží (5 NP) za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- v plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací

Podmínky ochrany krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území
- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Charakter navržené zástavby dle územní studie:

Zástavba lokality plochy Z 63 k.ú. Kyjov je navržena následovně:

- plochy v rámci I. etapy – variantně jako řadová, dvojdomky a volně stojící RD
- plochy dalších etap – nejsou řešeny.

V případě dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno tento stav samostatně posoudit a stanovit odlišnou formu zástavby. Tento případ je nutno písemně zdokumentovat dle příslušných ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

Z tohoto důvodu je charakter stanoven na **volný - otevřený** s občasné lokálně přípustným způsobem **sevřeným**. Primárně je navržen charakter otevřené zástavby a alternativně je možnost sevřené zástavby.

Otevřená zástavba - nebo též volná zástavba je definována samostatně stojícími rodinnými domy s bočními odstupy viz bod b). V rámci otevřené zástavby jsou přípustné dvojdomy.

Sevřená zástavba - nebo též řadová zástavba je definována objekty umístěnými na celou šířku pozemku bez bočních odstupů mezi objekty. Řadová zástavba je tvořena čtyřmi a více objekty.

POZNÁMKA !

Ve spodní ulici je možná zástavba bytových domů.

Vzhledem k tomu, že tato územní studie řeší na základě podkladů od investora I. etapy zástavbu pouze formou rodinných domů, tak v případě záměru na řešení této spodní ulice formou bytových domů je **nutná aktualizace a úprava** této územní studie, která poté bude podkladem pro další stavebně správní řízení v rámci řešení zástavby bytovými domy. V této aktualizaci bude jednoznačně stanoven **charakter** nové zástavby včetně stanovení **závazných prostorových územně technických regulativů**.

Závazné prostorové územně technické regulativy:**a) Stavební čára:**

V lokalitě plochy Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa je stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 5,5 m od majetkové hranice a okraje vyznačeného veřejného dopravního a technického koridoru – viz grafická část územní studie. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před stavbou RD na pozemcích stavebních parcel v majetku budoucích soukromých osob. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu rodinného domu - ne pouze předsazená hmota garáže.

Uliční čára je jasně definována - před uliční čáru může předstupovat a **je přípustná** pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlové střecha, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem. **Porušení uliční čáry je v odůvodněných případech možné o 1/3 hmoty objektu.**

Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hlavní hmotou objektu RD na 5 m od zadní společné hranice pozemků v bloku. V tomto pásu 5 m jsou přípustné pouze doplňkové stavby ke stavbě hlavní RD.

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy u otevřené zástavby volně stojících rodinných domů od společných majetkových hranic jsou stanoveny v lokalitě Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa na 2 m mezi stavebními parcelami, a 3,5 m od boční hranice s veřejným prostranstvím. U sevřené zástavby je boční odstup od boční hranice s veřejným prostranstvím stanoven na 2 m.

c) Výška objektů, výškové osazení:

Pro lokalitu Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa se připouští pro volnou otevřenou zástavbu i sevřenou řadovou zástavbu objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, případně o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

- Přízemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přízemí + patro (plné nebo ustupující)
- Přízemí + obytné podkroví
- 2.NP s plochou střechou
- Podsklepení je možné.

Úroveň vstupního 1. nadzemního podlaží – přízemí - 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 za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace a chodníku, 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.

d) Oplocení:

V plochách Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa je možno pozemky v uliční frontě oplotit v případě otevřené zástavby v pozici majetkoprávních hranic stavební parcely. V případě sevřené zástavby je možno pozemky oplotit v zadní a boční poloze do majetkoprávní hranice, v pozici přední oplocení není přípustné, pouze u krajových objektů je možno pozemky oplotit v pokračování stavební čáry objektu rodinného domu. Oplocení do veřejného prostranství a koridorů bude maximální výšky 1,5 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Ostatní oplocení do ploch krajinné zeleně a sousedních zahrad stavebních parcel bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců. Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítka, barevnost, rytmus apod.).

e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:

Střechy rodinných domů v plochách Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa (u otevřené - sevřené zástavby) v případě sedlové střechy a řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako souměrné sedlové s hřebenem nad hlavní uliční hmotou objektu rovnoběžným se stavební čarou. Sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro šikmé sklony střech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 20°. Střechy mansardové a stanové **nejsou přípustné.**

Jako krytina je nepřipustná lesklá krytina, krytina typu bonský šindel.

Plochá střecha objektů je **přípustná.**

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po oplocení 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 a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod h) těchto regulativů.

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umístovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu nebo k fasádám bytových domů.

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením platných právních předpisů.

Ostatní viz grafická část územní studie.

h) Závazné limity dle vydaného územního plánu:

- Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 10 % volné plochy pozemku, která umožní funkční zasakování srážkových vod, a která nebude ničím zastavěna.
- Minimální šířku stavebního pozemku je stanovena na 10 m
- Zastavitelnost pozemku bytovým domem je stanovena na max. 50 % plochy pozemku. Mezi bytovými domy musí být zachována průchodnost.

Závazné limity z územního plánu jsou pro lokalitu Z 63 k.ú. Kyjov splněny.

ch) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa bude odpovídat charakteru příměstské zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

Nepřípustné jsou syté odstíny barev.

i) Doprava v klidu, parkování:

V lokalitě Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst či ho pro parkování neřízeně využívat. V rámci výstavby objektu rodinného domu musí investor zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

Volná – otevřená zástavba:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži rodinného domu či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu, při zachování stavební čáry, (dle stavebně technického řešení objektu RD) a
- minimálně 1 další parkovací stání na pozemku stavebníka.

Sevřená – řadová zástavba:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži rodinného domu a
- minimálně 1 další parkovací stání na pozemku stavebníka.

j) Zeleň:

Prostor veřejného koridoru je možno osadit zelení podle koncepčních podkladů a rozhodnutí města. U sevřené i otevřené zástavby musí před objektem – mezi stavební a uliční čarou - zůstat zachováno minimálně 20% plochy nezastavěno, určeno pro zeleň.

k) Odpadové hospodářství:

Každý investor RD bude řešit své odpadové hospodářství (TKO) na pozemku ve svém vlastnictví.

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

Poznámka:

Všechny dopravní a technické objekty jsou souběžně s touto územní studií projekčně a stavebně správně řešeny společností JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín, IČ : 63490030 - Ing. Vladimír Jašek, jednatel, autor návrhu - Ing. arch. mgr. Art. Pavol Mikulíček, PhD – datum 11/2023 v rámci dokumentace a stupně DSP akce „Rezidence Javorová, Kyjov“, a byly do této územní studie převzaty, případně byly v rámci potřeby přiměřeně upraveny a doplněny.

V rámci technické a dopravní infrastruktury jsou v předmětném prostoru plochy Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa vyprojektovány, budou povoleny a následně zrealizovány následující zařízení dopravní a technické infrastruktury:

Dopravní řešení:

Obsluha plochy Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa bude řešena ze stávající komunikace II/432 z ulice Havlíčkova novým sjezdem či křižovatkou, a do budoucna bude lokalita zaokružována na komunikaci I/54 na ulici Václava Bzeneckého.

Na ulici Havlíčkova je v současné době komunikace II/432 (Holešov-Hodonín), která je v dotčeném úseku dvoupruhová, obousměrná, zařazená do funkční třídy B2. Po západní straně cesty, vpravo ze směru od centra města, je vedený chodník pro pěší, který je přilehlý k okraji cesty (oddělený zeleným pásem). Ve špičkové hodině odejde ze zóny 70% vozidel (většina obyvatel v aktivním věku) – 52 vozidel a kromě toho max. 2 nákladní vozidla, zajišťující dopravní obsluhu.

Z odhadu vyplývá, že intenzita na připojované větve bude nízká a vzniknutá křižovatka ovlivní dopravu na cestě II/432 jen v minimální míře. Posouzení kapacity křižovatky bude řešené v dalším stupni PD.

Místní obslužné komunikace v šířkách 6 a 5,5 m jsou navrženy pro návrhovou rychlost $V_n = 30$ km/h jako komunikace funkční skupiny C pro přímou obsluhu navrhovaných rodinných domů.

Chodníky pro pěší jsou navrženy v šířce 2 a 3m.

Odstavná a parkovací stání:

V rámci plochy Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa je řešena forma odstavných a parkovacích stání následovně:

Odstavná stání jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – vždy na pozemku stavebníka – viz oddíl „doprava v klidu – parkování“.

Obytný dum rodinný byt nad 100m² celkové plochy

(0,5 účelové jednotky/ 1stání) 37 rodinných domů*2= 74 odstavných parkovacích ploch 100%

Navržených je:

Odstavných stání: 92

Parkovací stání - Parkovací plocha - je navržena podél větve "B" pro parkování 12ti OA v kolmém stání, včetně jednoho stání pro osobu se sníženou schopností pohybu. Šířka tohoto stání bude 3,50m, ostatních 2,50m, krajového 2,75m. Celková délka plochy bude 31,25m, šířka 5,0m.

Počet účelových jednotek na jedno stání 20/obyvatel

Počet rodinných domu 37*4osob = 148osob

Počet parkovacích stání 7,4 = 8

Navržených je:

Parkovacích stání: 12

Opatření pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace

V místě pro přecházení a ve vjezdech bude uložena hmatová dlažba červená do varovného pásu o šířce 0,40m, podél obrubníku, který má výšku do 80mm nad vozovkou. Signální pásy nejsou navrhovány, není možné dodržet min. délku pásu 1,50m. Obrubník komunikace v místě pro přecházení snížený v.20mm, délka 5,0m. Obrubník ve vjezdech bude snížený v.40mm, délka 5,0m.

Inženýrské sítě:**SO 01 ... Vedení VN, TR**

Vedení VN je v rámci lokality plochy Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa respektováno. Napojovací body VN přípojky se nachází na parcele investora č.988. Od vzdušného napojení vede kabeláž paralelně s cyklostezkou 984, kde následně vyúsťuje do trafostanice.

Napojovací bod elektro – VN bude napojena ze vzdušného vedení na východní části pozemku a přivedená k nové kioskové trafostanici. Ve vyznačeném místě bude osazena tato kiosková trafostanice typového modelu PF-P 300/500 ve variantě s plochou střechou o rozměrech 5000 x h3000 x v2700-nad terénem (mm) s výkonem 1x 1000kVA. Zařízení bude osazeno na pozemku parc.č.3681/4, k.ú. Kyjov – viz situační výkres PS.01 – C1 a dle typového výkresu osazení PS01 - D8. Trafostanice bude připojena do distribuční sítě napětové hladiny VN v rámci stavby rozšíření DS VN – investor EG.D., a.s., vlastní projekt a povolení stavby.

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

Technické a projekční řešení – viz výše – definitivní řešení zpevněných ploch určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací. Navržené dopravní a technické koridory jsou dostatečné pro umístění dopravních staveb v lokalitě.

SO 03 ... Kanalizace splašková a dešťová***Kanalizace splašková:***

Bude vybudována kanalizace pro odvádění splaškových odpadních vod. Kanalizace je navržena tak, aby poklapy šachet byly v ose navržené komunikace. Šachta Š 4 je navržena jako spádištní. Pro budoucí přípojky budou na stoce vysazeny odbočné tvarovky, které budou vytaženy za obrubník nebo na konec nájezdu. Kanalizace bude napojena na stávající kanalizační síť v ulici Havlíčkova. Napojení na stávající stoku AD1 (BET 800) bude provedeno vložením šachty do výřezu potrubí.

Do kanalizace nebudou odvedeny jiné než splaškové vody z RD. Povrchový odtok srážkových vod bude zachytáván ve vsakovacích průlezích a příkopu. Srážkové vody nebudou odváděny do kanalizace, a to ani z vozovky či jiných zpevněných ploch.

Trasa kanalizace je navržena v ose místní komunikace.

Napojovací body – splašková kanalizace bude napojena na stávající stoku AD1 z trub betonových DN 600, v úseku mezi šachtami Š 201 – Š 202. Vodovod bude napojen na stávající odbočku vodovodu, která je z řady 2-1B (PE 160) vytažena pod komunikací ulice Havlíčkova směrem ke stavbě.

Kanalizace dešťová:

Dešťové vody ze střech a soukromých pozemků budou odváděny do zeleně na pozemku investora. Srážkové vody z veřejného prostranství budou odváděny systémem vsakovacích příkopů do dešťové kanalizace a následně do vsakovacího a vypařovacího jezírka.

Z veřejných ploch – asfaltových budou dešťové vody akumulovány a řízeně odváděny do stávající kanalizace příp. jinak využity. Z chodníků – dlažba budou zasakovány, nejlépe do okolní zeleně. Na pozemcích stavebníků budou dešťové vody včetně zpevněných ploch zasakovány / akumulovány a využívány v rámci parcely, bez možnosti přetoku do veřejné kanalizace nebo odvodu na komunikaci (u sjezdů).

Celý systém vsakování je navržen tak, aby jeho retenční prostor pojmul 100 % objemu návrhové srážky a voda se stihla ve stanoveném čase utratit. Retenční kapacita všech vsakovacích prvků (průlehy, příkop, jezírko) je 110 m³. Zachycený retenční objem bude po skončení deště postupně utrácen vsakováním v množství 0,286 l/s, dále výparem (v létě až 2 cm denně) a spotřebou rostlinstvem (evapotranspirace). Podél severní strany nádrže budou vysazeny vlhkomilné rostliny a dřeviny (např. vrby), které zvýší podíl evapotranspirace, ale zároveň nebudou stínit vodní hladinu. Voda bude utracena v době max. 72 hodin od konce deště.

Trasa kanalizace je navržena v ose místní komunikace.

K odvodnění komunikací jsou navrženy uliční vpustě, které se napojí do navržené dešťové kanalizace. V rámci objektu kanalizace budou osazeny odbočné tvarovky DN 150 pro vpustě. Vpustě budou napojeny do kanalizace potrubím PVC DN 150 s obetonováním. Rýhy pro přípojky budou po pláň komunikace dosypány zhutněným štěrkokopískem.

Větve B, C a D budou povrchově odvodněny do vsakovacího příkopu. Pláň vozovky bude spádována 3% k podélnému trativodu z drenážních trubek DN 160, obsypaných štěrkokopískem. Trativod větve A bude napojen do přípojek uličních vpustí, popř. přímo do kanalizace nebo do vpustí. Trativod větve

B bude zaústěn do vsakovacího příkopu podél parkovací plochy. Větev C nebude mít trativod, vzhledem k uspořádání terénu jej není možné napojit ani do dešťové kanalizace ani do příkopu větve B. Větev D bude mít trativod napojený na dešťovou kanalizaci. Povrchová voda z komunikací B, C a D bude odvedena příčným spádem do vsakovacích příkopů. Povrchová voda z chodníků E a F bude odvedena příčným spádem do okolního zatravněného terénu.

SO 04 ... Vodovod

Bude vybudován vodovod pro zásobování plánovaných RD pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě. Napojení veřejného vodovodu bude na hlavní rozvod na ulici Havlíčkova - maximální denní potřeba vody: 0,30 l/s. Trasa vodovodu je navržena v trase navrženého chodníku, ve vzdálenosti 0,7 m od komunikace. Vodovod je navržen jako větvový. Vodovod je navržen v chodníku podél místní komunikace. Vodovod (řad A) bude napojen na stávající odbočku za okrajem vozovky v ulici Havlíčkova, řady B – D budou napojeny na řad A. Na konci řadů B – D budou koncové hydranty. V nejnižším místě řadu B bude odkalovací hydrant a na řadu A požární hydrant. Připojování na vodovod bude až po jeho kolaudaci pomocí navrtávacích pasů.

Napojovací body – vodovod bude napojen na stávající odbočku vodovodu, která je z řadu 2-1B (PE 160) vytažena pod komunikací ulice Havlíčkova směrem ke stavbě.

Hlavní řad A bude v dimenzi DN 100 (PE 110), zbylé řady v dimenzi DN 80 (PE 90).

Vodovod (řad A) bude napojen na stávající odbočku za okrajem vozovky v ulici Havlíčkova - před zahájením výstavby je třeba ověřit polohu, materiál a dimenzi této odbočky! Na konci řadů B – D budou koncové hydranty. V nejnižším místě řadu B bude odkalovací hydrant a na řadu A ještě nadzemní požární hydrant.

SO 05 ... Plyn

Dle sdělení a podkladů od investora akce se s plynifikací lokality Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa se v současné době neuvažuje, ale je respektována prostorová rezerva pro jeho případné připoležení.

V případě realizace plynovodu u navrhované rozvojové lokality Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa bude realizace tohoto nového plynovodu pravděpodobně spočívat v rozšíření stávající STL sítě v návaznosti na prováděnou zástavbu, a to rozšířením STL sítě plastovým potrubím PE 63 mm jednostranně v trase nového technického koridoru (viz grafická část). Krytí plynovodu je 0,8 m, pod vozovkami 1,0 (1,2) m. Minimální vzdálenost povrchu potrubí plynovodu a kanalizace je 1 m, vodovodu a plynovodu 0,5 m, silového kabelu do 35 kV 0,6 ma kabelu sdělovacího 0,4 m. PD dalšího stupně bude řešena v souladu s technickým požadavkem provozovatele distribuční soustavy (Zásady pro projektování, výstavbu, rekonstrukce a opravy místních sítí). Tento předpis je k dispozici na <http://www.gasnet.cz/cs/technicke-dokumenty>.

SO 06 ... Rozvody NN

Nová, trvalá stavba lokální distribuční sítě napětové hladiny NN, jejíž účelem je zřízení nových přípojních míst v rámci výstavby komplexu rodinných domů. Stavba podle §2 odst. 1k) zákona č. 183/2006 Sb. provozovanou ve veřejném zájmu podle §3 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb. s právy a povinnostmi uvedenými v zákoně č. 458/2000 Sb. a je investiční akcí provozovatele lokální distribuční soustavy DDK Bohemia. Pro potřebu zřízení přípojních míst a jejich připojení k lokální distribuční energetické soustavě bude provedeno vybudování kabelových rozvodů NN a instalace nových rozvodných, elektroměrových a přípojkových skříní skříní SR432/NKW (pilířky), SS100/NKE, SS200/NKE (pilířky) a položení kabelu NAYY-J 4x240 a 4x150 v délce cca 1600m kabelů v předmětné lokalitě.

SO 07 ... Sdělovací kabely – kabelová televize

V lokalitě bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav ve městě.

SO 08 ... Veřejné osvětlení

V rámci výstavby lokality RD bude realizována výstavba veřejného osvětlení. Instalace uličních svítidel bude provedena podél místní komunikace zástavby lokality. Podél komunikace budou instalovány stožárová silniční svítidla výšky cca 5m nad komunikací. Nové VO bude napojeno do nově budované trafostanice, trasa povede v prostoru nových chodníků a v zelném pásu podél místní komunikace zástavby v souběhu s kabely NN lokální distribuce. Stožáry budou umístovány v rozestupech po cca 40-ti metrech. Celopozinkované stožáry VO budou osazeny do betonového základu 60x60x120cm. Stožáry budou propojeny zemnicím páskem v celé délce pokládky vedení kabelu VO typu FeZn 30/4.

Realizace stavby VO se předpokládá v součinnosti s ostatními inž. sítěmi, především pak ve společném výkopu pro kabelizaci NN.

SO 09 ... Sadové úpravy

V lokalitě bude podrobněji řešena část veřejných prostranství v rámci veřejného uličního prostranství - úprava zeleného pásu v uliční frontě technického koridoru je popsána v regulačních zásadách.

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 lokality **Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa** má rozlohu cca cca 4,1 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m² minimálně 1000 m², je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 2000 m². Plocha veřejného prostranství v rámci plochy Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa pro rekreační účely odpočinku a rekreace, která je situována v různých částech lokality má celkovou výměru cca 2841 m². Navržené řešení tedy splňuje ustanovení předmětné vyhlášky.

G. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů – zatížení zdrojem hluku

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.

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* (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

Objekty jsou situované v rámci nové obytné zóny. Hluk bude způsobovaný obslužnými komunikacemi uvnitř areálu. Zvýšená hladina hluku může být způsobena existencí výrobně skladovacího areálu sousední sklárny a zvýšenou intenzitou automobilové dopravy po místní komunikaci ze směru Hodonín.

Konstrukce obvodových plášťů jako i okenních výplní jsou navrženy s dostatečnou zvukovou neprůzvučností.

Na základě výsledků výpočtu hlukové zátěže Akustickou studií (zpracovanou firmou Hygienická laboratoř, s.r.o., Plučárna 1, 695 01 Hodonín) ze silniční dopravy se doporučuje:

- Pro obvodové svislé a vodorovné konstrukce obytných prostor staveb RD na dílčí stavební ploše 01 až 05 (značení dílčích stavebních ploch dle zastavovací studie) minimální hodnota vážené stavební vzduchové neprůzvučnosti $R'w > 38$ dB. Hodnota byla stanovena postupem uvedeným v ČSN 73 0532, doporučuje se hodnotu dále navýšit o faktor přizpůsobení spektru C_{tr} (ČSN EN ISO 717-1, silniční doprava) stanovený pro jednotlivé prvky obvodové konstrukce.
- Pro obytné místnosti staveb RD na dílčí stavební ploše SO01.01 až SO01.05 s nadlimitně zasaženou fasádou s okny zajistit odvětrání místností jiným způsobem než okny. Pro zařízení stanovená pro větrání se doporučuje:
 - instalovat taková zařízení, u kterých ekvivalentní hladina akustického tlaku ve vzdálenosti 1 m od ústí na fasádě nebo střeše stavby RD nepřesáhne hodnotu v noční době $L_{Aeq,1m} = 35$ dB a v denní době $L_{Aeq,1m} = 45$ dB,
 - instalovat taková zařízení, u kterých ekvivalentní hladina akustického tlaku uvnitř chráněných vnitřních prostor z provozu zařízení nepřesáhne hygienické limity pro chráněný vnitřní prostor staveb,
 - u zařízení pro nucené větrání obytných místností spojující chráněný vnitřní prostor s venkovním prostorem hodnota vložného útlumu min. 35 dB.
- Na základě výsledků výpočtu a stanovených protihlukových opatření se předpokládá, že hluková zátěž chráněného vnitřního prostoru staveb RD situovaných na plochu ze silniční dopravy a provozu stacionárních zdrojů bude nižší než hygienické limity hluku $L_{Aeq,T} = 30$ dB pro noční dobu a $L_{Aeq,T} = 40$ dB pro denní dobu.

Obytné pokoje rodinných domů SO.1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05 situované na exponované fasádě k silnici II/432 budou mít zabezpečené jiné odvětrání než okny (např. nucené větrání, přirozené provětrání přes jiný pokoj apod.)

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

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

Je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality Z 63 k.ú. Kyjov – I. etapa nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

H. Odůvodnění koncepce řešení, vyjádření a stanoviska DOSS a správců sítí

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 prověřit možnost výstavby I. etapy lokality Z 63 k.ú. Kyjov jako její **fragment**.

Vzhledem k tomu, že byla předložena aktuální projektová dokumentace ve stupni DSP na akci „**Rezidence Javorová, Kyjov**“, což je vlastně **I. etapa zástavby řešené lokality** a současně většina původních kladných vyjádření a stanovisek DOSS a správců sítí k původní PD, možnost realizace koncepce záměru se jeví jako **možná**.

Z výše uvedených důvodů byla tato územní studie vypracována tak, jak bude případně předložena k posouzení a vyjádření příslušným DOSS a správcům a majitelům inženýrských sítí.

Vyjádření a stanoviska DOSS a správců sítí

Všechny dopravní a technické objekty jsou souběžně s touto územní studií projekčně a stavebně správně řešeny společností JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín, IČ : 63490030 - Ing. Vladimír Jašek, jednatel, autor návrhu - Ing. arch. mgr. Art. Pavol Mikulíček, PhD – datum 11/2023 v rámci dokumentace a stupně DSP akce „Rezidence Javorová, Kyjov“, a byly do této územní studie převzaty, případně byly v rámci potřeby přiměřeně upraveny a doplněny.

Vzhledem k tomu, že se v současné době souběžně projednává výše uvedená dokumentace, není tato studie s DOSS a se správci inženýrských sítí projednávána. V případě požadavku z vyjádření na úpravu některého dílčího aspektu bude tento samostatně upraven v PD společnosti JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín.

V rámci projednávání se správci sítí a DOSS bude mít PD společnosti JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín určitě vyšší závaznost, než tato studie, která se v hlavní míře zabývá zejména **urbanistickým a prostorově-regulačním řešením území** – viz urbanistické a funkční podmínky. Bude určitě účelnější se odvolat na stanoviska k PD společnosti JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín v rámci jeho následného územního nebo společného řízení.

Dle předběžných souvislostí se zásadní připomínky neočekávají - v případě požadavku z vyjádření na úpravu některého dílčího aspektu bude tento samostatně upraven.

Nutno je pouze v rámci projednávání dořešit střet s CHLÚ!

I. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:1500
- V.03 Komplexní urbanistické řešení, regulační zásady, etapizace výstavby M 1:1500
- V.04 Komplexní urbanistické řešení – detail M 1:750
- V.05 Technická infrastruktura M 1:750

J. Tým zpracovatelů**Kompletace**

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

Projekční řešení zástavby I. etapy v k.ú. Kyjov, inženýrská činnost

... Ing.arch. Mgr.art. Pavol Mikulíček, PhD. – autor návrhu
společnost JAPRO-PROJEKT spol. s r.o., Brněnská 3976, 695 01 Hodonín, IČ : 63490030
Ing. Vladimír Jašek, jednatel

...

V Kyjově duben 2024