

Investor : Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice

Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír


architektonický a projekční ateliertel. : +420602751075
email : bily.vl@seznam.cz**Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2**

Investor	Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice
Objednatel	Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice
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. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	červenec 2024 - březen 2025
Zak. číslo	05/2024

ÚZEMNÍ STUDIE**Průvodní zpráva****T.01**

Investor : Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice

Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2

Průvodní zpráva

Textová část

Obec:	Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice
Název akce:	Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2
Investor:	Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice
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:

Obec Milotice se nachází cca 6 km jihovýchodně od Kyjova.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2:

V současné době je lokalita Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2 o výměře řešeného území celkem cca 11.7 ha.

Lokalita Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2 je ve vydaném územní plánu obce složena ze dvou na sebe navazujících ploch, které jsou odděleny stávající účelovou komunikací.

Lokalita C1, C2 se nachází na v jihozápadní okrajové části obce.

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

Územním plánem Milotice jsou vymezeny zastavitelné plochy C1 a C2, nacházející se mimo zastavěné území. Plocha C1 vymezena jako plocha určená pro bydlení – B – bydlení v rodinných domech, obch. činnost, nevýrobní služby a drobných domáckých zvířectva. Plocha C 2 určená jako pro drobnou výrobu a služby s podrobným funkčním využitím Vb – plochy drobné výroby, výrobních služeb s možností bydlení

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

Označení: C 1

lokalizace: trať Závistě

velikost: 9,5 ha

požadavek: US, PR zpracovat novou ÚS

podmínky: limit přeložka VN 22 kV
limit meliorační kanály

Označení: C 2 – plocha drobné výroby

lokalizace: západně v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu výroby u obce

velikost: 2,2 ha

požadavek: bez požadavku

podmínky: respektovat pohodu navazujících ploch bydlení
nutná přeložka VN 22 kV

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle Územního plánu Milotice:**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 DROBNÉ VÝROBY A SLUŽEB

Charakteristika: slouží k umístění výrobních i nevýrobních provozů, služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice výrobního areálu, zejména pro plochy staveb pro zemědělskou výrobu, plochy staveb pro maloskladování a výrobní, nevýrobní a servisní služby. Plocha urbanizovaného charakteru, kterou nelze umísťovat bez vazby na souvislé zastavěné území.

Koncepce úprav:**Přípustné:**

- výrobní a servisní služby
- vinařský dvůr
- zemědělská usedlost
- 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 hlavního využití
- plochy zeleně
- související administrativní a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

Podmíněně přípustné:

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Regulativy prostorového uspořádání podle Územního plánu Milotice:

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

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných:**Regulativy prostorového uspořádání:**

- výšková hladina zástavby 1,5 (jedno nadzemní podlaží + podkrovní)

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

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 přihlídně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

Podklady pro řešení dopravní a technické infrastruktury pro vypracování územní studie poskytla společnost PROST Hodonín s.r.o., Brněnská 4062/3a, 695 01 Hodonín - Ing. et Ing. Tomáš Neduchal, datum 04/2024, zakázka č.: 2024, která souběžně řešila projekčně dopravní a inženýrské sítě.

Vymezení a stanovení úkolu dle zadání územní studie:

Dle § 67 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Dne 14. 5. 2020 byla na Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Milotice o pořízení územní studie pro blok zastavitelných ploch C1 a C2.

Plocha C1 je vymezena jako návrhová plocha bydlení s podrobným funkčním využitím B bydlení v rodinných domech, obchodní činnost, nevýrobní služby a drobných domácností zvěřectva.

Plocha C 2 je vymezena jako návrhová plocha drobné výroby a služeb s podrobným funkčním využitím Vb – plochy drobné výroby, výrobních služeb s možností bydlení

Podnětem pro pořízení územní studie je zájem Obce Milotice zahájit výstavbu v této lokalitě.

Územní studie měla být 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“).

Vzhledem k účinnosti nového právního předpisu bude územní studie zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území v souladu a podle ustanovení § 67-69 zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona.

Účelem územní studie je prověření prostorových, funkčních a provozních vazeb, dopravní obslužnost a dále veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě a vytvoření podmínek pro rozvoj řešeného území účelným charakterem a jeho začlenění do organismu obce .

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle

ust. § 67-69 zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona 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. § 155 stavebního zákona. Z uvedeného důvodu bude územní studie zpracována autorizovaným architektem, který má podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolování autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oprávnění vypracovávat územní studie.

Pořizovatel vloží podle ust. § 68 odst. 5 stavebního zákona územní studii do 7 dnů ode dne, kdy schválil možnost jejího využití, do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie.

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 jednotící prvky kvality budoucí zástavby v návaznosti na charakter zástavby přilehlých částí obce a s ohledem na krajinný ráz.

Smyslem územní studie je **prověření** 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 jednotící 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 předmětné zastavitelné plochy bydlení s podrobným funkčním využitím B – bydlení v rodinných domech, navrhnout veřejná prostranství a stavební bloky včetně rozparcelování pozemků.

Pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným ÚP Milotice a případně etapizaci výstavby. Předmětem řešení bude napojení dané zastavitelné plochy na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci.

Studie upřesní hranice ploch bydlení a drobné výroby a služeb.

ÚS Milotice, lokalita Závistě - bude řešit a obsahovat zejména:

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy pro bydlení s požadavky platného a účinného ÚP Milotice,
- 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 Milotice (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 reparcelaci pozemků – v případě potřeby seskupit pozemky stejné šířky k sobě. Od šířky pozemků následně odvodit typ zástavby. V případě úzkých pozemků (do 10 m šířky) preferovat sevřenou zástavbu či dvojdomky. U širších pozemků preferovat volně stojící zástavbu.
- prověřit případnou etapizaci výstavby,
- prověřit potřebu umístění veřejného občanského vybavení,
- řešit střety s limity využití území (trasy nadzemního vedení VN, navrhnout přeložku VN 22 kV – kabelového vedení u lokality C1 trať Závistě – v souladu s výkresem veřejně prospěšných staveb, respektovat vedení NN, trafostanici T3, vedení STL plynovodu, vodovodu)
- respektovat meliorační kanály (p.č. 2207/9, 2207/14 2210/1, 2210/2, 2210/3, 2210/4, 2207/10, 2207/1, 2207/11, 2207/13, 2207/12, 2207/5, 2207/6, 2207/7, 2207/8 k.ú. Milotice u Kyjova)

- prověřit odkanalizování lokality
- řešit ochranu proti riziku hluku z dopravy a ze stacionárních zdrojů hluku – respektovat podmínky výstavby

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

- navrhnout optimální napojení ploch na stávající komunikační síť obce,
- řešit automobilovou dopravu včetně parkování a dílčí prostupnosti území pro pěší,
- řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu, včetně prověření kapacity (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správci těchto sítí),
- řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
- řešit odtokové poměry v území,
- respektována bude parcela 2212 k.ú. Milotice u Kyjova (v majetku obce) jako komunikace



Obr. 2 : Ortofoto lokality

Podklady pro vypracování územní studie:

Základním podkladem pro vypracování této územní studie plochy „Milotice, lokalita Závistě“ bylo:

- Zadání územní studie
- Projekční podklady na řešení technické a dopravní infrastruktury od společnosti PROST Hodonín s.r.o., Brněnská 4062/3a, 695 01 Hodonín - Ing. et Ing. Tomáš Neduchal, datum 04/2024, zakázka č.: 2024.

Podklady pro vypracování územní studie plochy „Milotice, lokalita Závistě“ byly poskytnuty následovně:

Obec Milotice poskytla a zabezpečila následující:

- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi vlastníky v řešeném území plochy „Milotice, lokalita Závistě“

Ing. Kamila Zálešáková – pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:

- Zadání územní studie ve formátu PDF,
- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi vlastníky v řešeném území plochy „Milotice, lokalita Závistě“

Projekce PROST Hodonín s.r.o., Brněnská 4062/3a, 695 01 Hodonín - Ing. et Ing. Tomáš Neduchal – zpracovatel studie dopravní a technické infrastruktury – poskytla následující podklady:

- PDF a DWG soubory řešených objektů.

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

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

- Vydaného územního plánu Obce Milotice, zpracovatel *Ing. arch. Jana Kašánková*, Radnická 5, 602 00 Brno, a *Ing. arch. Barbora Jenčková*
- Zadání územní studie, zpracovatel *Eva Němcová, DiS.*, Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov
- Projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury, zpracovatel společnost PROST Hodonín s.r.o., Brněnská 4062/3a, 695 01 Hodonín - Ing. et Ing. Tomáš Neduchal.

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

Pro další popis řešení v této textové části je vzhledem k nutné etapizaci a fragmentaci celého řešeného území ploch C1, C2 (viz další blok v této textové zprávě) pro řešenou lokalitu popis zúžen jen na etapu č. 1 – s názvem „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“.

Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce plochy „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ byla od zahájení prací na územní studii v roce 2019 několikrát konsultována a projednávána a v současné době je dle výsledné varianty proveden i vklad nové re parcelace v katastru nemovitostí, není třeba se podrobněji jejím popisem či vývojem zabývat. Její výsledný stav je zřejmý jak z katastru nemovitostí, tak z obrázku č. 3. Vzhledem k majetkoprávním vztahům při zahájení prací a dle zadání územní studie byla celková plocha fragmentována a byly stanoveny plochy pro jednotlivé etapy zástavby. Tato územní studie řešení plochu pouze etapy č. 1.

Je možno ale konstatovat, že tato nová urbanistická koncepce má jako své hlavní aspekty:

- Plně respektuje oboustrannou zástavbu s propojením do krajiny,
- Jasně stanovuje zastavitelné území jak pro objekty rodinných domů, tak pro stavby doplňkové dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících,
- Navrhuje v rámci dalších etap řešit formou úpravy této územní studie zbytkové zastavitelné plochy směrem do krajiny,

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

Investor : Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice

Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2

Průvodní zpráva



Obr. 3: Urbanistické řešení I. etapy lokality „Milotice, lokalita Závistě“

2. Dopravní napojení a technické řešení:

Dopravní a technické napojení plochy „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ bylo přesně přednastaveno a dáno ve vydaném a platném územním plánu obce, a to včetně míst napojení na stávající vnitřní dopravní síť v obci – viz grafická část.

Lokalita je napojena na vnitřní dopravní síť obce, a to na silnici II/432 Holešov – Kroměříž – Kyjov - Hodonín a silnici III/43116 Dubňany - Milotice.

Odstavná a parkovací stání:

Odstavná stání jsou v ploše „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – vždy na pozemku stavebníka mezi stavební čarou objektu rodinného domu a uliční majetkovou hranicí 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 „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ jsou řešena v rámci uličního veřejného prostoru jako podélná stání – viz grafická a další textová část této územní studie, případně další PD.

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 $A_{L_{Aeq,T}}$.

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

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

Zóny bydlení: *Denní doba* (6^{00} - 22^{00}):

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB

hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 55$ dB

Noční doba (22^{00} - 6^{00}):

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 „Milotice, lokalita Závistě“ 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, reparcelace:

Obec Milotice je v současné době v lokalitě „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ majitelem všech pozemků, které byly v uplynulém období na základě několika složitých jednání převedeny z původních vlastníků na obec, a zpět byly na původní vlastníky převedeny pouze výměry a plochy nových stavebních parcel. Výměry byly poníženy o plochy, které původní vlastníci ponechali obci pro nutné dopravní a technické koridory a veřejná prostranství – viz obr. 4.

V současné době je již vypracována dokumentace – studie – na řešení všech nutných dopravních a inženýrských objektů.

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 a reparcelace v lokalitě k 12.2.2025 – modře jsou vyznačeny pozemky ve vlastnictví Obce Milotice

Reparcelace:

Reparcelace v ploše „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ byla provedena tak, aby minimální výměry pozemků byly v souladu s vydaným územním plánem. Minimální výměra stavební parcely je stanovena na 400 m².



Obr. 5: Návrh definitivní reparcelace – původní GP

Etapizace:

Dle zadání územní studie tato navrhne etapizaci. Z původních požadavků Obce Milotice vyplývá, že komunikace na pozemku p.č. 2212 k.ú. Milotice u Kyjova rozdělí řešení území na dvě části, stejně jako budou vyčleněny další plochy pro další etapy.

V 1. fázi bude řešena větší část plochy C1 a minimální část plochy C2, ve 2. fázi pak bude řešeno území zbytkových ploch větší části plochy C2 a část plochy C1, a to úpravou této územní studie a případně i další dílčí změnou územního plánu obce – viz grafická část. Územní studie může dále rozetapizovat jednotlivé fáze. Část plochy C2, která zasahuje do území I. etapy nemá zásadní vliv na celkové řešení zbytkové plochy C2 a plně respektuje vlastnické vztahy v lokalitě, a to zejména z důvodu nové reparcelace – viz obr. č. 6.

Vzhledem k řešení lokality „Milotice, lokalita Závistě – plochy C1, C2“ i s ohledem na dosavadní průběh jednání a reparcelace a hlavně způsob urbanistického řešení a počtu nových stavebních pozemků je možno konstatovat, že etapizace zástavby lokality „Milotice, lokalita Závistě“ je stanovena logicky, racionálně a v souladu s vydaným a platným územním plánem obce.

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.

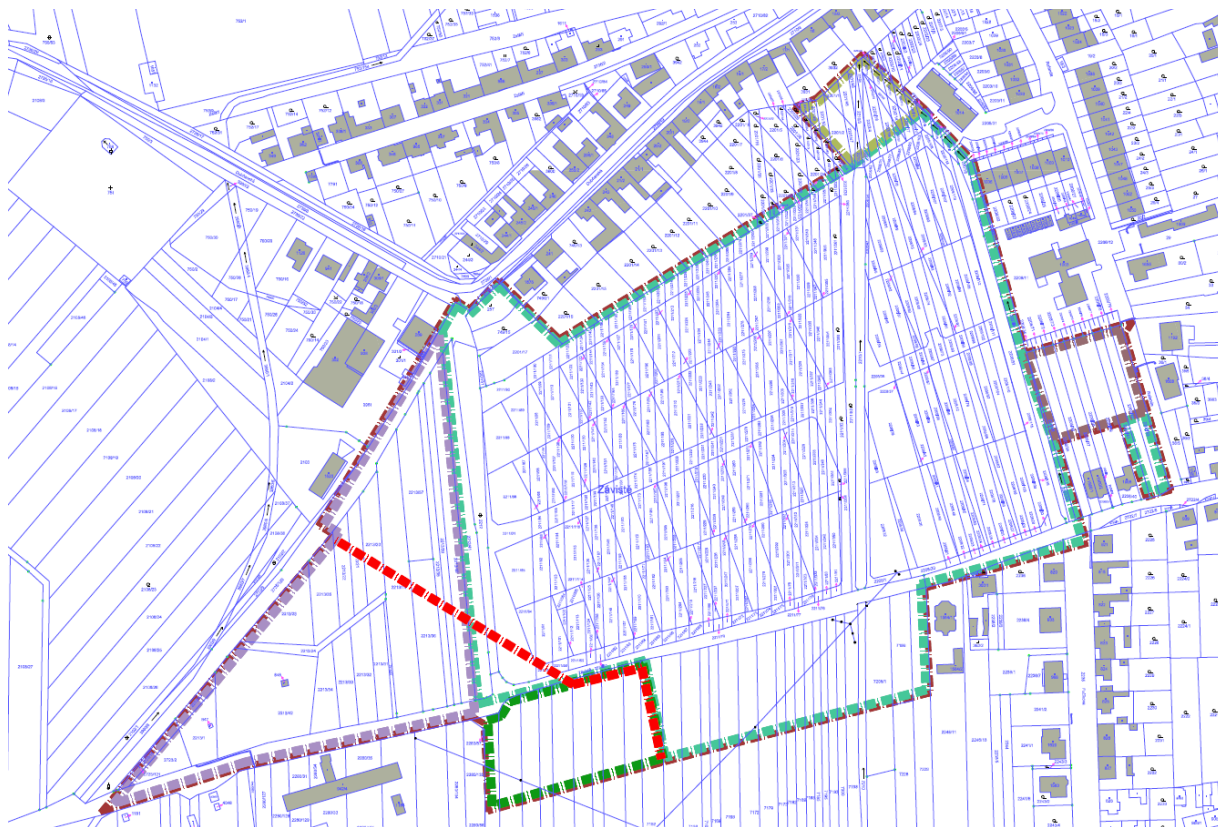
Jižní přilehlá část ulice a samostatně stojící pozemek na východní straně lokality může být zastavěna po dohodě vlastníků sousedních parcel – může dojít ke zcelování či jiné reparcelaci pozemků – toto nelze v tuto chvíli přejímat.

V rámci jiného využití zbytkových ploch dalších etap může dojít v rámci dalších dílčích změn územního plánu k úpravám funkčního využití – s následnou úpravou i této územní studie – viz obr. č. 7.

Investor : Obec Milotice, Školní 72, 696 05 Milotice

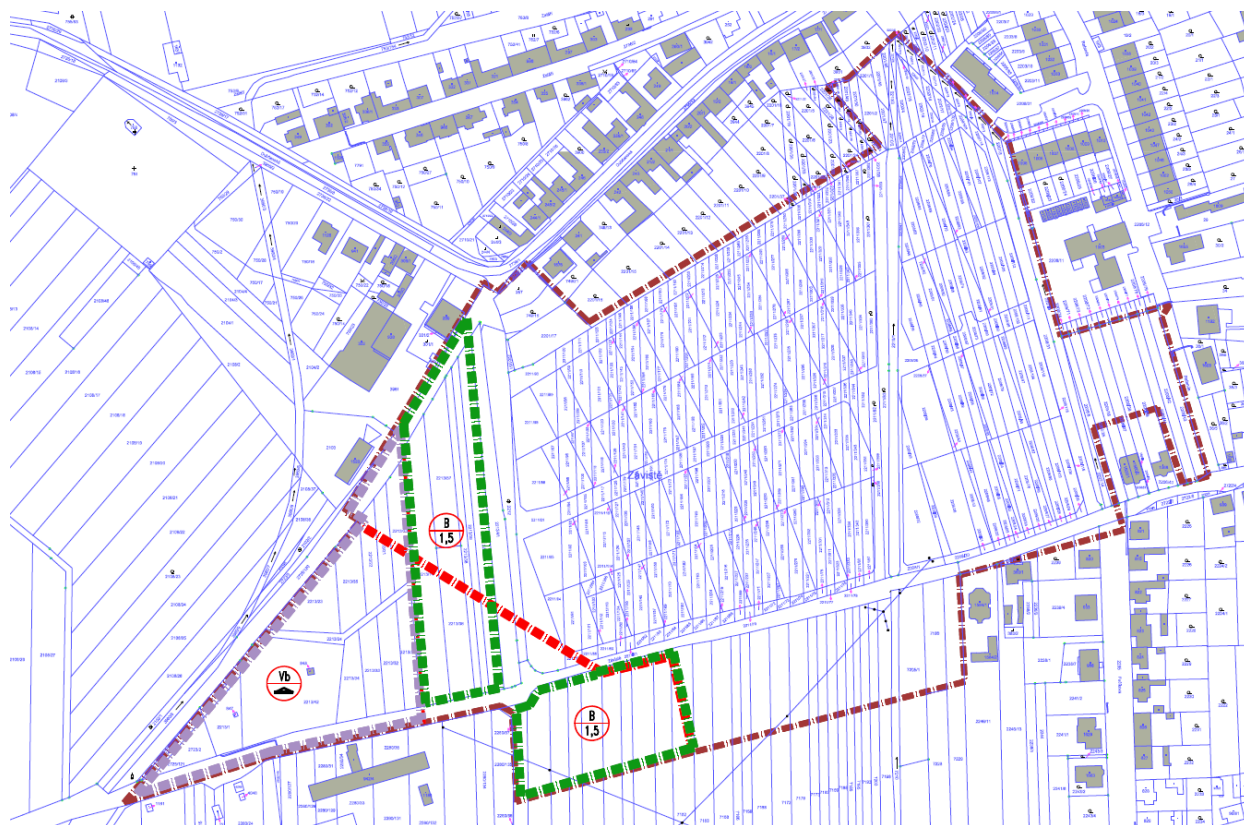
Milotice, lokalita Závistě, zastavitelná plocha C1, C2

Průvodní zpráva

**LEGENDA**

- Parcely dle KN
- Hranice územní studie C1 a C2
- Etapa č. 1
- Další etapa dle připravenosti území
- Další etapa dle připravenosti území
- Další etapa dle připravenosti území
- Další etapa dle připravenosti území
- Hranice funkčních ploch dle vydaného ÚP
- Objekty stávající

Obr. 6: Návrh definitivní etapizace – řešení I. etapy



LEGENDA

	Parcely dle KN
	Hranice územní studie C1 a C2
	Změna plochy z Vd na Ba
	Zmenšená plocha Vd
	Hranice funkčních ploch dle vydaného ÚP
	Hranice funkčních ploch pro dílčí změnu
	Objekty stávající

Obr. 7: Návrh případných podkladů pro další dílčí změny územního plánu

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

V rámci řešené lokality „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ jsou dle vydaného územního plánu obce následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- Č. 2 - přeložka VN 22 kV - kabelové vedení u lokality C1 trať Závistě

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 „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

D. Funkční a prostorové regulační zásady

1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této plochy „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ 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 - SYSTÉM REGULATIVŮ.

Celá plocha řešeného území „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ je situována dle vydaného územního plánu obce v ploše B – bydlení v rodinných domech, pouze minimální část veřejného prostranství se nachází v ploše Vb – plocha drobné výroby. Tato skutečnost nemá omezující vliv na funkční využití celého prostoru řešeného území „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

B - bydlení v rodinných domech, obchodní činnost, nevýrobní služby, drobných 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 umístění platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístění 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

Vb - plochy drobné výroby, výrobních služeb s možností bydlení

PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A SLUŽEB

Charakteristika: slouží k umístění výrobních i nevýrobních provozů, služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice výrobního areálu, zejména pro plochy staveb pro zemědělskou výrobu, plochy staveb pro maloskladování a výrobní, nevýrobní a servisní služby. Plocha urbanizovaného charakteru, kterou nelze umisťovat bez vazby na souvislé zastavěné území.

Koncepce úprav:**Přípustné:**

- výrobní a servisní služby
- vlnářský dvůr
- zemědělská usedlost
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování
- liniových prvků a staveb 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 hlavního využití
- plochy zeleně
- související administrativa a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

Podmíněně přípustné:

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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 „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ je navržena jako **otevřená** s možností lokální úpravy na zástavbu **sevřenou** – zejména jižní část lokality.

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.

V lokalitě je stavební čára objektů rodinných domů stanovena **na 6 m od uliční čáry** - majetkové hranice stávajících soukromých parcel - 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

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy od společných majetkových hranic jsou orientačně doporučeny na 2m. 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 lokalitu **C1 – 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 ustupující
- Přízemí + obytné podkroví
- Podsklepení je možné.

Poznámka:

Za podmínky vydání změny č. 1.1 Územního plánu Obce Mílotice je možné doplnit do těchto regulativů i níže uvedené možnosti řešení výšek a počtu podlaží objektů s **nutností** aktualizace této územní studie, a to:

- Přízemí + patro plné
- 2. NP s plochou střechou.

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 lokalitě je možno pozemky oplocit ve stavební čáře rodinných domů. Oplocení v této stavební čáře bude maximální výšky 2 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. Do uliční fronty – veřejného prostoru - není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných průmyslových dílců.

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

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

e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:

Střechy rodinných domů v plochách „Mílotice, lokalita Závistě – 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. 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. Pro šikmé sklon střech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 30 - 45°. 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. Střechy mansardové a stanové **nejsou přípustné**.

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.).

Plochá střecha objektů je **přípustná**.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po uliční čáru – majetkovou hranici budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za uliční čárou – majetkovou hranicí - 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 mohou být umísťovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat funkčním regulativům, maximální zastavitelné ploše parcely všemi objekty, ustanovením územního plánu obce a ustanovením platných předpisů

U doplňkových 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 či dvojgaráže **jsou přípustné**.

h) Závazné limity:

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

Závazné limity z územního plánu jsou pro lokalitu „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ splněny.

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 $\pm 0,00$ 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 majetkovou hranicí – uliční čárou - na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 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 jsou přípustné.

k) Zeleň :

Prostor veřejný od obruby komunikace po uliční čáru – majetkovou hranici - 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.

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 PROST Hodonín s.r.o.**, Brněnská 4062/3a, 695 01 Hodonín - Ing. et Ing. Tomáš Neduchal, tel. 723 092 720, e-mail: neduchal.prost@seznam.cz v zakázce pod názvem „ZTV MILOTICE ZÁVISTĚ“.

V rámci technické infrastruktury jsou v předmětném prostoru plochy „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ průběžně projektovány, budou povoleny a následně zrealizovány následující zařízení dopravní a technické infrastruktury:

- **Komunikace**
- **Parkování**
- **Kanalizace splašková gravitační a tlaková**
- **Kanalizace dešťová**
- **Odlehčení stávající jednotné kanalizace**
- **Vodovod**
- **Silnoproud distribuce – VN rozvody**
- **Silnoproud distribuce – NN rozvody**
- **Silnoproud veřejné osvětlení**
- **Slaboproudé rozvody – CETIN**
- **Slaboproudé rozvody kabelové televize – NOEL**
- **Obecní rozhlas**
- **Plynovod – není řešen**

DOPRAVNÍ STAVBY:**Komunikace:**

Celá lokalita Závistě bude rozdělena z hlediska dopravních staveb na 4 trasy – A-A, B-B, C-C a D-D.

V trase A-A je stávající obousměrná zpevněná polní cesta šířky cca 4,5m, která bude upravena na obousměrnou místní komunikaci šířky 5,5m, podél které jsou navrženy parkovací stání šířky 2,3m a chodník šířky 1,5m.

V trase B-B je stávající obousměrná nezpevněná polní cesta šířky cca 3,5m, která bude upravena na obousměrnou místní komunikaci šířky 5,5m, podél které jsou navrženy parkovací stání šířky 2,3m a chodník šířky 1,5m.

V trase C-C je stávající orné pole, které bude upraveno na obousměrnou místní komunikaci se smíšeným provozem chodců. Podél komunikace jsou navrženy parkovací stání šířky 2,3m. Tato místní komunikace bude ukončena obratištěm.

V trase D-D je stávající obousměrná nezpevněná polní cesta šířky cca 2,5m, která bude upravena na obousměrnou místní komunikaci šířky 5,5m se smíšeným provozem chodců.

Součástí místních komunikací bude 5 propustků.

Parkování:

Parkování bude řešeno formou podélných parkovacích stání v uličních koridorech vyznačených vodorovným řešením – parkovací stání jsou navrženy šířky 2,3m. Parkování je přípustné pouze na vyznačených místech. Parkovací a odstavné plochy k rodinným domům vybudovány na pozemcích

jednotlivých vlastníků rodinných domů.

VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY:

Splašková kanalizace

Odkanalizování lokality je řešeno gravitační splaškovou kanalizací. Splaškové stoky budou vedeny v prostoru místních komunikací. Stoka v trase větve A-A komunikace bude spádována na západní stranu ulice do prostoru podél místní vodoteče zde bude provedeno propojení na větev kanalizace v trase komunikace C-C. Kanalizace je spádována do prostoru místní vodoteče a je odtud veden propoj levostranně toku na stoku v trase komunikace D-D. Tato stoka je spádována do SV rohu lokality. Z důvodu nevhodných výškových poměrů není možné zaústění do stokové sítě gravitačně. Bude zde tedy vybudována čerpací stanice a odpadní vody bude přečerpávána do stoky AB1 v ulici Rafanda. Celková délka gravitační kanalizace je 1.240 m, výtlač bude mít délku 18 m.

Navržená kanalizace bude vybudována z trub plastových – polypropylenu, dimenze DN300, tuhost trub bude minimálně SN10. Potrubí bude použito hladké, plnostěnné.

Revizní šachty budou prefabrikované v dimenzi DN 1000. Počet šachet bude celkem 38 ks. Pro napojení nemovitostí budou zřízeny odbočky, které budou prodlouženy až za okraj navržené komunikace a zpevněných ploch. Počet napojených nemovitostí bude cca 57.

Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace bude odvádět vodu z komunikací a zpevněných ploch. Odvedení dešťových vod z nemovitostí bude řešeno na jednotlivých pozemcích.

Odvodnění komunikací bude řešeno jednostranných příčným sklonem a instalací šterbinových žlabů v trase silniční obruby. Žlaby budou použity obrušnické. Sклон žlabů je dům podélným sklonem komunikace. V nejnižších místech budou zřízeny retenční a vsakovací nádrže. Nádrže budou zřízeny z plastových modulů voštinového nebo krabicového typu. Celkem je navrženo 8 ks nádrží o velikosti 15–43 m³. Při větším počtu nádrží bude vsakování rozděleno rovnoměrněji po ploše lokality.

Odlehčení stávající jednotné kanalizace

Rámci stavby bude provedeno odlehčení stávající stoky AB, která je v ulici Rafanda nekapacitní a dochází zde při intenzivním dešti k zahlcení potrubí a zaplavení sklepních prostor u podsklepených rodinných domů. V křižovatce ulic Fučíkova a Závistě bude na stoce AB vybudována odlehčovací komora OK AB. Od komory bude zřízena odlehčovací stoka OS AB o délce cca 160 m, vedená podél místní vodoteče, levobřežně. Bude vedena ve sklonu cca 5‰. V místě, kde bude její niveleta korespondovat s niveletou toku, bude provedeno vyústění stoky do recipientu. Dimenze odlehčovací stoky je uvažována DN400.

Vodovod

Pro zásobování vodou je navržena vodovodní síť, která bude napojena na stávající vodovod v obci. Hlavní řad bude veden v trase komunikace B-B a A-A. Na koncích bude řad napojen na stávající vodovodní síť v ulici Závistě (řad D) a Dubňanská (řad F). Bude tím vytvořen okruh, který zajistí rovnoměrné tlakové poměry. Vodovodní řad podél trasy komunikace D-D bude zokruhován na řad F3 v ulici Rafanda, řad podél trasy C-C komunikace bude větvený. Celková délka navržené vodovodní sítě je 1.150 m.

Vodovodní řady budou z potrubí z PE 110 a atestem pro pitnou vodu. Na koncích jednotlivých řadů a v místech odbočení budou osazena sekční šoupátka. Na potrubí budou dále osazeny armatury, sloužící k odkalení a odvzdušnění potrubí, pro tento účel budou použity podzemní hydranty. Vybrané hydranty budou zároveň sloužit jako zdroj požární vody.

ELEKTROROZVODY:

Silnoproud distribuce – VN rozvody

Stávající venkovní trafostanice TS Školka nacházející se na parcele parc. č. 2208/1 bude zrušena vč. nadzemního vedení VN, úsekových spínačů a kabelového zemního vedení VN procházející pod plánovanou komunikací až k suchému poldru. Přívodní vedení VN bude demontováno až k podpěrnému bodu na parc. č. 7152.

Další VN linka procházející šikmo přes parcelu parc. č. 2211/21 v jihozápadním cípu řešené lokality bude přeložena do nové polohy. Stávající podpěrný bod nacházející se na parc. č. 2211/21 bude demontován. Nová poloha podpěrného bude na parc. č. 2213/41 vedle retenční nádrže. Z tohoto nového podpěrného bodu bude proveden kabelosvod do nové navržené kioskové trafostanice.

Z této nové kioskové trafostanice budou vyvedeny dva kabely VN 22kV, které budou ve společném výkopu s kabely NN uloženy podél jednotlivých parcel až k suchému poldru na parc. č. 2208/31 kde budou naspojkovány na stávající VN kabely, které pokračují do zděné trafostanice na ul. Dubňanská.

Silnoproud distribuce – NN rozvody

Z nové trafostanice budou vyvedeny nové kabelové rozvody zemními kabely, které budou smyčkovány v pojistkových pilířích nacházejících se na rozhraní parcel a z nichž budou napojeny jednotlivé parcely. Součástí kabelových rozvodů NN budou také rozpojovací skříně, které budou sloužit pro manipulaci v distribuční síti.

Stávající nadzemní vedení NN, které vychází z rušené trafostanice TS Školka do ulice Závistě bude nahrazeno kabelovým vedením až k podpěrnému bodu na parcele parc. č. 2206/32 a přes rozpojovací skříň napojeno znovu na venkovní vedení NN.

Nové rozvody NN budou propojeny se stávajícími rozvody NN náležejícími do druhé trafostanice.

Silnoproud veřejné osvětlení

Vedle nové trafostanice bude zřízen nový rozvaděč veřejného osvětlení. Z něj budou provedeny kabelové rozvody VO. V nově plánovaných ulicích bude veřejné osvětlení řešeno pomocí ocelových sadových stožárů výšky 5-6m s LED svítidly ve stejném designu jako jsou v celé obci. Uspořádání stožárů bude podle světelně technického výpočtu.

Slaboproudé rozvody – CETIN

Nově navržené slaboproudé rozvody CETIN budou napojeny ze stávajícího rozvodu v křižovatce ulic Závistě a Fučíkova. V trase slaboproudých rozvodů budou zřízeny kabelové pilíře, do kterých budou zaústěny páteřní trasy sdělovacího vedení a z nich budou dovedeny účastnické přípojky na jednotlivé parcely.

Slaboproudé rozvody kabelové televize – NOEL

Nové rozvody kabelové televize, kterou provozuje firma NOEL, budou napojeny ze stávajících kabelových skříní č. S 2.5 a S 5.5. Skříň S 2.5 se nachází v křižovatce ulic Závistě a Fučíkova a skříň S 5.5 se nachází na ulici Dubňanská blízko napojení nové lokality.

Rozvody kabelové televize budou uloženy ve společné trase se slaboproudými rozvody firmy CETIN. Rozvody kabelové televize budou provedeny optickými kabely uloženými v mikrotrubičkách. V trase rozvodů kabelové televize budou zřízeny pilíře pro rozbočení páteřního vedení na jednotlivé přípojky k plánovaným parcelám.

Obecní rozhlas

Obecní rozhlas je řešený v obci pomocí bezdrátové technologie. Nový obecní rozhlas bude zřízen v nově plánovaných ulicích na stožárech veřejného osvětlení, ze kterých budou napájeny.

F. Etapizace přípravy a realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru plochy „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ je doporučeno provést následující procedury:

- Dokončit reparcelaci lokality dle této územní studie a aktuálního právního stavu,
- Projekčně dokončit, stavebně správně povolit a následně zrealizovat veškerou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě,
- Dle finanční a technické připravenosti jednotlivých stavebníků RD monitorovat a koordinovat jejich aktivity v rámci realizací jednotlivých RD.
- Povést případné dílčí změny funkčních ploch lokality dle návrhu této územní studie – včetně úpravy technických regulací.

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 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 a okrajové části lokality a vymezuje a stanovuje prostor a podstatu veřejných prostranství dle ustanovení zákona 283/2021 Sb..

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ má rozlohu cca 7,1 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. 3550 m². Plocha skutečných veřejných prostranství dle výše uvedeného činí cca 7000 m², takže splňuje ustanovení předmětného zákona. V předmětném prostoru je dle šířkových možností územní prostor pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem apod.. Pro odpočinkovou a rekreační činnost můžou být využívány také stávající prostory v obci, k tomu účelu realizované.

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací budou v rámci ploch veřejných prostranství dorešeny jednotlivé prvky prostor – jako např. zpevněné plochy pro pěší, vodní prvky, odpočinková a herní místa apod.. Tato územní studie nepředjímá detailní řešení – bude na požadavku a koncepci obce, jak bude plocha veřejných prostranství dorešena.

H. Odůvodnění koncepce řešení

Urbanistická koncepce plochy „Milotice, lokalita Závistě – I. etapa“ byla dlouhodobě připravována a projednávána se všemi vlastníky v lokalitě. Po společné dohodě došlo ke kompromisnímu řešení, které umožní výstavbu všech stavebních prvků v lokalitě. Je tedy možno konstatovat, že obsahová i formální podoba územní studie je plně **v souladu** se zadáním územní studie a vydaným a platným územním plánem obce.

V rámci další dílčí změny se doporučuje prověřit změny funkčního využití ploch dle grafické části.

I. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Situace širších vztahů - etapizace dle vydaného ÚP M 1:5000
- V.03 Situace širších vztahů – návrh na změnu funkčních ploch v další dílčí změně ÚP M 1:5000
- V.04 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:2000
- V.05 Komplexní urbanistické řešení M 1:1500
- V.06 Dopravní a technická infrastruktura M 1:1000
- V.07 Dopravní a technická infrastruktura - legenda

J. Tým zpracovatelů

Urbanismus, kompletace

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

Projekční řešení dopravní a technické infrastruktury, inženýrská činnost

... společnost Projekce PROST Hodonín s.r.o., Brněnská 4062/3a, 695 01 Hodonín - Ing. et Ing. Tomáš Neduchal

V Kyjově březen 2025