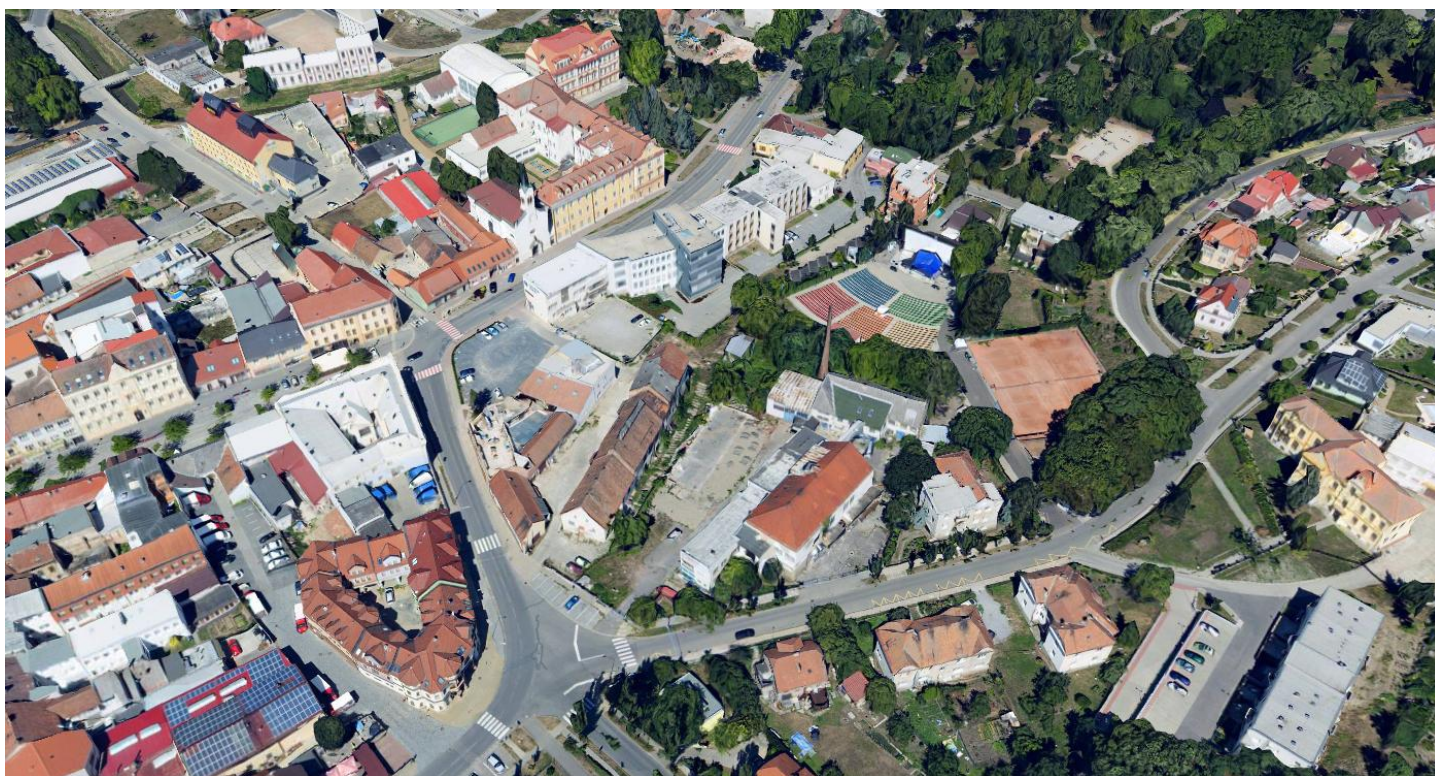


# ÚZEMNÍ STUDIE

## „Revitalizace výrobního areálu mlékárny a pivovaru v Kyjově“



SENAA architekti, s.r.o.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: **Územní studie „Revitalizace výrobního areálu mlékárny a pivovaru v Kyjově“**

Místo: Kyjov

Pořizovatel: **Město Kyjov**  
Masarykovo náměstí 30/1, 697 01 Kyjov

Zpracovatel: **SENAA architekti, s.r.o.**  
Merhautova 950/72, Černá Pole, 613 00, Brno  
Ing. arch. Václav Navrátil, číslo autorizace ČKA: 04045  
Ing. arch. Markéta Raková

Datum: únor 2026 – březen 2026

---

## OBSAH TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI

### TEXTOVÁ ČÁST

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....	2
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STUDII .....	5
1.1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	5
1.2. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE.....	5
1.3. POUŽITÉ PODKLADY .....	5
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	6
2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	6
2.2. VZTAH K ÚPD – ÚZEMNÍ PLÁN .....	6
2.3. VZTAH K CÍLŮM A ÚKOLŮM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 18 a § 19 stavebního zákona) .....	8
3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ.....	9
3.1. VÝCHODISKA NÁVRHU .....	9
3.2. POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ, ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ a ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE .	9
4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY, REPARCELACE .....	10
4.1. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY A ZÁMĚRY VLASTNÍKŮ.....	10
5. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULAČNÍ ZÁSADY .....	10
5.1. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY.....	10
5.2. PROSTOROVÁ REGULACE ZÁSTAVBY .....	11
6. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	11
6.1. DOPRAVA .....	11
6.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	12
6.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	12
7. ZÁSADY ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP).....	12
8. ETAPIZACE VÝSTAVBY .....	13
9. PODMÍNKY, LIMITY A OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	15
9.1. PODMÍNKY VE VYUŽITÉM ÚZEMÍ.....	15
9.2. LIMITY A OMEZENÍ VE VYUŽITÉM ÚZEMÍ.....	15

---

**GRAFICKÁ ČÁST**

01	Situace širších vztahů	1 : 5 000
02	Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace	1 : 1 000
03	Dopravní a technická infrastruktura	1 : 1 000
04	Etapizace výstavby	1 : 1 000
05	Vlastnické vztahy, reparcelace	1 : 1 000
06	Urbanisticko-architektonický návrh příkladu nové zástavby	1 : 1 000

# 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STUDII

## 1.1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ust. § 67 zákona č.283/2021 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Důvodem pořízení územní studie je jako podmínka rozhodování o změnách v území, je u přestavbových ploch P3a, P3b, P19 a stávajících stabilizovaných ploch zahrnující letní kino uložena územně plánovací dokumentací, konkrétně Územním plánem Kyjov zm. č.2 (dále jen „ÚP Kyjov“), který nabyl účinnosti dne 5.12.2019.

## 1.2. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je architektonicko-urbanistický návrh dostavby území - lokality bývalé mlékárny a pivovaru, stávajících tenisových kurtů, vč. revitalizace stávajícího letního kina, které bude řešit prostorové, funkční a dopravní vazby nového území na rozšíření centra města, propojení v severní části s městským parkem a plochou pro sport a návaznost na stávající urbánní prostor přilehlé blokové a vilové zástavby.

Prověření návrhu takové úpravy vzájemných hranic funkčních ploch vymezených v platném ÚP, která by umožnila možnost rozvoje dané lokality. Lokalita by měla nabídnout možnost bydlení, občanského vybavení a služeb, společensky atraktivní kulturní vyžití, kvalitní veřejné prostranství s dostatkem zeleně a vodní plochy, možnost setkávání lidí a aktivní trávení volného času. Součástí záměru je i dopravní obslužnost, řešení stávající křižovatky ul. Dobrovského, Urbanova, třída Komenského a Sv. Čecha a řešení dostatečné kapacity parkování, jak pro potřeby dané lokality, tak pro potřeby města (odlehčení parkování v okolí).

Dle územního plánu je předmětem řešení:

- rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně maximální výškové hladiny zástavby
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou, včetně nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad
- vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy
- střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území

## 1.3. POUŽITÉ PODKLADY

Podklady poskytnuté:

- Územní plán města Kyjov (ÚP) (právní stav k 07.01.2014)
  - Úplné znění po změně č.2 Územního plánu Kyjov
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury – viz příloha
- Územně analytické podklady města Kyjov
- Katastrální mapa – výřez
- Výškopis
- Ortofotomapa města Kyjov (výřez)+
- Vítězný soutěžní návrh urbanisticko-architektonické otevřené jednofázové projektové soutěže „Revitalizace výrobního areálu mlékárny a pivovaru v Kyjově“

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v městské části Kyjov v k. ú. Kyjov, řešené území je vymezeno ulicemi Sv. Čecha, třída Komenského, Urbanova a Dobrovského.

Touto územní studií (dále jen ÚS) bude zejména prověřen rozsah a způsob využití ploch přestavby P3a, P3b, P19 a stávajících stabilizovaných ploch zahrnující letní kino s návazností na širší území.

Dotčené pozemky: 395, 4396, 280/2, 4397, 4391, 4393, 4392, 4258, 125/1, 125/2, 124, 4193, 2510/13, 2510/40, 2510/39, 2510/38, 2510/43, 280/4, 280/8, 280/9, 280/7, 4394, 4399, 4397 k.ú. Kyjov.

Všechny pozemky jsou ve vlastnictví města Kyjov, kromě pozemku 2510/38, který je ve vlastnictví Vlachové Hany, Za Humny 3219/10, 69701 Kyjov.

Řešené území je děleno na tři etapy.

I.ETAPA parcely č.: 2510/43, 2510/40, 2510/39, 4392, 2510/13, 125/1, st. 125/2, 124, 280/9, 280/2, 4258, 4391, 4393, 2510/38, 4394, 280/7, 4193

II.ETAPA parcely č.: 280/4, 280/2, st., 4399

III.ETAPA parcely č.: 280/2, 280/8, st. 4397, st. 4396, st. 4395, 280/9

### 2.2. VZTAH K ÚPD – ÚZEMNÍ PLÁN

Řešené území:



Dle platného ÚP je osou areálu řešeného území plocha komunikace a prostranství místního významu – ulice Sv. Čecha, třída Komenského, Urbanova a Dobrovského viz výkres č. 01 – Situace širších vztahů.

Na navrhovanou plochu bydlení SC smíšenou centrální navazují v rámci rozšířeného řešeného území plochy bydlení SO smíšené obytné, SC bydlení smíšené centrální, plochy bydlení Bi rodinné domy, plochy Ov občanské vybavení veřejné, plochy PV veřejného prostranství a plochy přírodní E (městský park) a veřejná zeleň parková Zp.

V plochách všeobecného bydlení jsou přípustné stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (min % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení viz členění v jednotlivých etapách a tabulka 01) také obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území a jednotlivá zařízení administrativy. Také jsou přípustné i monofunkční objekty, např. služebny městské policie, jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Možnost umístění dočasné stavby nafukovací haly pro sport v ploše zastavění II. Etapy a ploše P19 dle platného ÚP do doby realizace výstavby II. Etapy dle ÚS.

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresu č. 02 Komplexní urbanistické řešení.

SC	BYDLENÍ - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Není stanoveno.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky bydlení, pozemky veřejného občanského vybavení, komerčního občanského vybavení a turistické infrastruktury</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> <li>– pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozemky stávajících staveb pro bydlení je možno změnit na smíšené využití za podmínky, že bude zachován minimálně jeden byt</li> <li>– stavby a zařízení (např. drobné výroby, nerušící výroby, služeb...) 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</li> <li>– hygienické limity</li> </ul>

PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky veřejných prostranství.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších</li> <li>– zastávky a zálivy hromadné dopravy</li> <li>– cyklistické stezky, pěší stezky, odpočinkové plochy, dětská hřiště</li> <li>– pozemky související sídelní zeleně</li> <li>– pozemky související dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru</li> <li>– podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu</li> </ul>

Podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a plochám změn v krajině.

Stavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby mohou být v jednotlivých případech nepřípustné jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) a nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí; navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

Plochy ostatní městské zeleně zahrnují zejména parkově upravená veřejná prostranství, liniovou zeleň a uliční stromořadí a také významnou izolační a ochrannou zeleň.

### 2.3. VZTAH K CÍLŮM A ÚKOLŮM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 38 a § 39 stavebního zákona 283/2021 Sb.)

- ÚS prověřila vzájemné vztahy v území a navržené řešení upravuje rozsah veřejného prostranství a plochy bydlení, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (§ 38, odst. 1)
- ÚS úpravou hranic funkčních ploch koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, taky aby nebyla znevýhodněna ani jedna strana a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů (§ 38, odst. 5)

- navržené řešení úpravy funkčních ploch nenarušuje ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, úprava hranic funkčních ploch navržená touto ÚS zpřesňuje a upravuje podmínky pro lepší hospodárné využívání zastavěného území obce a jeho míru využití (§ 38, odst. 4)
- řešené území se nachází v zastavěném území, nedochází tedy v rámci navrženého řešení touto územní studií k umístování jakýchkoliv staveb a technické infrastruktury v nezastavěném území (§ 38, odst. 4)
- úprava hranic funkčních ploch komunikací a veřejného prostranství, ploch bydlení a ploch ostatní městské zeleně vytváří vhodnější předpoklady pro rozvoj území s ohledem na hodnoty a podmínky území, zvětšením plochy bydlení vytváří podmínky pro realizaci staveb kvalitního bydlení a zpřesněním hranice plochy komunikace a prostranství místního významu jsou zachovány dostatečné plochy pro veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání (§ 38, odst. 4)
- posouzení vlivů nástrojů územního plánování je popsáno výše
- Úprava hranic funkčních ploch v řešeném území je v souladu s § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb.

### **3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZÁSADY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ**

#### **3.1. VÝCHODISKA NÁVRHU**

ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury areálu.

Některé pozemky v řešeném území zůstaly ve vlastnictví soukromých majitelů a přes tyto pozemky musí být umožněno zásobování dotčených objektů.

V rámci III. Etapy je uvažována revitalizace letního kina.

Umístění a prostorové uspořádání staveb viz grafická část návrhu výkres č. 02 Komplexní urbanistické řešení.

#### **3.2. POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ, ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE**

Pozemek bývalé mlékárny a pivovaru se nachází v bloku v centru města na rozhraní městské blokové a vilové zástavby.

Návrh územní studie v úpravě hranic funkčních ploch zachovává vymezenou urbanistickou koncepci danou platným ÚP. Návrh je dělen na tři provázané etapy.

Úprava hranic funkčních ploch nebude mít negativní vliv na stávající zástavbu v rozšířeném řešeném území. Návrh nijak nemění druhovou skladbu funkčních ploch ani míru stavebního využití, pouze zpřesňuje a posunuje hranice daných funkčních ploch na základě vlastnických vztahů, dopravních možností, daných ochranných pásem povodňové aktivity, okolní zástavby a na základě terénní konfigurace.

Je navržena stavební hranice funkčních ploch bydlení vůči ploše komunikace a prostranství místního významu, tak aby poměr uličního prostoru a budoucí zástavby byl z hlediska obslužnosti území a kvality bydlení co nejvýhodnější.

Uliční prostor musí tvořit chodníky po straně ulice oddělené od komunikace liniovou zelení. Při ulici Urbanova je možné kolmé a podélné parkování.

Základním a důležitým východiskem ÚS je možnost prostupnosti celým územím ze čtyř světových stran. ÚS řeší možnost nového funkčního využití, zatraktivnění centra města, hlavně zpřístupnění a nové pěší trasy.

Historická budova pivovaru z roku 1760 může být zachována či zrekonstruována, a to větší část objektu pivovaru dle grafické části č.02 Komplexní urbanistické řešení pod číslem 4 na parcele č. 124, 125/1 do velikosti půdorysu a výšky stavby. Objekt bude mít funkci kulturní. Kolem nového pivovarského náměstí v parteru objektů přilehlých budov mohou být soustředěny drobné provozovny, restaurace, obchody, kavárny, kanceláře apod.

Prostor pivovarského náměstí by měl být lemován blokem polyfunkčních domů, které výškově gradují jižním směrem do křižovatky ulic Urbanova a Dobrovského. Pod nově vzniklou zástavbou je možné podzemní parkoviště. Plocha pivovarského náměstí by měla mít min. 1300 m<sup>2</sup>.

V území bude uplatněna významná urbanistická a provozní osa „park – centrum“ města. Vznikne hlavní komunikační osa pro pěší propojující letní kino a nároží ulic Dobrovského a Urbanova.

Veřejné prostranství „náměstí“, které vzniká na nároží ulice Dobrovského a třídy Komenského bude pracovat s plochou parkování a principem vzrostlé vegetace, přičemž zde stromy budou sloužit k zabydlení a zchlazení jinak velmi výhřevného nároží u křižovatky. Parter zůstane průchozí a bude navazovat na podélnou průchodnost celým areálem směrem k ulici Urbanova.

## **4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY, REPARCELACE**

### **4.1. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY A ZÁMĚRY VLASTNÍKŮ**

Majetkoprávní vztahy jsou zobrazeny na výkrese č. 05 – Vlastnické vztahy s vyznačením členění pozemků na celky dle vlastnických práv kde dni vzniku ÚS.

Dotčené pozemky: 395, 4396, 280/2, 4397, 4391, 4393, 4392, 4258, 125/1, 125/2, 124, 4193, 2510/13, 2510/40, 2510/39, 2510/38, 2510/43, 280/4, 280/8, 280/9, 280/7, 4394, 4399, 4397 k.ú. Kyjov.

Všechny pozemky jsou ve vlastnictví města Kyjov, kromě pozemku 2510/38, který je ve vlastnictví Vlachové Hany, Za Humny 3219/10, 69701 Kyjov.

Řešené území je děleno na tři etapy.

I.ETAPA parcely č.: 2510/43, 2510/40, 2510/39, 4392, 2510/13, 125/1, st. 125/2, 124, 280/9, 280/2, 4258, 4391, 4393, 2510/38, 4394, 280/7, 4193

II.ETAPA parcely č.: 280/4, 280/2, st., 4399

III.ETAPA parcely č.: 280/2, 280/8, st. 4397, st. 4396, st. 4395, 280/9

## **5. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULAČNÍ ZÁSADY**

### **5.1. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY**

Výškové zónování je řešeno v území dle jednotlivých úseků max 4.NP viz výkres č.02 Komplexní urbanistické řešení a je součástí výškově stabilizovaného území, přičemž z

hlediska možného navýšení výškové úrovně je navrženo při nároží ulic Urbanova a Dobrovského max. 7.NP.

Po prověření vzájemných odstupových vzdáleností budoucích staveb byly tyto výškové hladiny vyhodnoceny jako optimální.

## 5.2. PROSTOROVÁ REGULACE ZÁSTAVBY

Návrh ÚS, který respektuje a vychází z vlastnických vztahů v území, účelně využívá území při dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V řešeném území je uvažováno s 50-85% zastavěné plochy vymezeného území stavební hranicí dle jednotlivých ploch etap s ohledem na nutnost zajištění parkování v budoucích objektech, které bude pravděpodobně u většiny objektů řešeno hromadnými garážemi pod úrovní 1. NP. Poměr zeleně a vodní plochy v rámci řešeného zastavitelného území musí být 5-40% dle jednotlivých etap. Poměr zeleně a vodní plochy v rámci veřejného prostranství musí být min. 25%. Viz tabulka 01.

Při návrhu jednotlivých objektů v řešeném území v následujících stupních projektové dokumentace musí být dodrženy vzájemné odstupy staveb a obecné požadavky na umístování staveb dle platné legislativy.

## 6. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### 6.1. DOPRAVA

Dopravní řešení zahrnuje zejména návrh odstavňích a parkovacích stání v rámci představených možností zástavby oblasti bývalého areálu mlékárny a je podmíněna úpravou stávajících křižovatek v ulicích třída Komenského a Dobrovského.

Organizace dopravy bude reagovat na daný typ městské zástavby a bude v souladu s možnou etapizací výstavby v předmětné lokalitě. V celé oblasti je tak preferována pěší mobilita s přirozenou vazbou na městský park.

V oblasti "Pivovarského náměstí" vznikne pěší zóna s možností zásobování přilehlých objektů. Pro obytný soubor II. etapy bude plocha uličního prostoru obytnou zónou s minimálním podílem automobilové dopravy.

S ohledem na členitost řešené lokality budou parkovací a odstavňá stání umístěna převážně do podzemních garáží pod obytné soubory. Podzemní garáže budou disponovat dostatečným počtem odstavňích stání pro rezidenty daného souboru staveb a také nadlimitním počtem parkovacích stání pro klienty okolních služeb dle jednotlivých etap a jejich propojením. Napojení na komunikační síť bude v určených místech viz výkres č. 01 Komplexní urbanistické řešení.

01 TABULKA PARKOVÁNÍ			
	I. ETAPA	II. ETAPA	III. ETAPA
PARKOVÁNÍ V PODZEMNÍCH GARÁŽÍCH	Zajistit parkování pro klienty okolních služeb a rezidentů v poměru cca 40:60% min. dle platných vyhlášek a podmínek	Zajistit parkování pro klienty okolních služeb a rezidentů v poměru cca 20:80% min. dle platných vyhlášek a podmínek	Zajistit parkování pro klienty okolních služeb a rezidentů v poměru cca 10:90% min. dle platných vyhlášek a podmínek

Bude zajištěn přístup pro IZS v celém rozsahu vyhovujícím šířkovým uspořádáním vnitřních komunikací.

Úprava křižovatek je podmíněna na ulicích třída Komenského a Dobrovského a křížení ulic Urbanova a Dobrovského pro zpřehlednění dopravní situace při průjezdu vnitřní páteří městskou komunikací.

Křížení ulic Urbanova a Svatopluka Čecha v severní části řešeného území zůstane ponecháno ve stávajícím stavu s ohledem na nezbytnou koordinaci vedení dopravy v širší oblasti nad městským parkem a pod Seifertovým náměstím.

V případě vyšších projektových stupňů bude nutné prověřit realizaci bypassu pro nejintenzivnější severojižní směr dopravních pohybů v dané lokalitě obou křižovatek.

Dopravní řešení bude v platnosti s UP města Kyjov a dopravní vyhláškou.

Viz výkres č. 03 Dopravní a technická infrastruktura

## 6.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Územní studie respektuje stávající trasy inženýrských sítí kanalizací, vodovodu, plynovodu, kabelovodů a kabelových rozvodů a zachovává jejich umístění ve veřejně přístupném prostoru.

Návrhy využití dešťových vod budou v souladu s likvidací dešťových vod v rámci jednotlivých etap. Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury jsou přiloženy v příloze.

Další postup bude řešen v navazujících stupních projektové dokumentace.

## 6.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Komunální odpad bude tříděn a v maximální míře bude dále využíván. Plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu biologického (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura. Preferovány jsou podzemní kontejnery.

Komunální odpad bude svážen oprávněnou osobou na řízené skládky.

## 7. ZÁSADY ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)

Stávající stav veřejného prostranství, odpovídá charakteru současné zástavby tvořené převážně pro bydlení viz platný UP:

- náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších
- zastávky a zálivy hromadné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky, odpočinkové plochy, dětská hřiště
- pozemky související sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území a v návaznosti na něj jsou v rámci ÚP zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití, jako plochy sídelní zeleně viz UP. Nové plochy jsou navrženy převážně pro odclonění obytné zástavby, příp. dalších ploch od potenciálních negativních vlivů z dopravní infrastruktury. Plochy veřejné zeleně parkové lze realizovat v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch veřejných prostranství, ploch bydlení, ploch smíšených obytných).

- Poměr zpevněných ploch pro parkování, chodníky atd. vůči zeleni ve vybraných hranicích ploch PV musí být max. do 75%.

## 8. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Řešené území je děleno na tři etapy rozvolněné zástavby viz výkresová dokumentace č. 04 Etapizace výstavby.

### I. ETAPA

- parcely č.: 2510/43, 2510/40, 2510/39, 4392, 2510/13, 125/1, st. 125/2, 124, 280/9, 280/2, 4258, 4391, 4393, 2510/38, 4394, 280/7, 4193
- Pivovarské náměstí se rozprostírá po obvodu bývalého objektu pivovaru, jenž stojí v jeho středu a vytváří hlavní prostorovou dominantu.
- větší část objektu pivovaru dle grafické části č.02 Komplexní urbanistické řešení pod číslem 4 na parcele č. 124, 125/1 bude do velikosti půdorysu a výšky stavby zachována, buď jako rekonstrukce nebo nová stavba se sedlovou střechou, zbývající část může být odstraněna
- Prostor „pivovarského náměstí“ by měl být lemován blokem polyfunkčních domů, které výškově gradují jižním směrem do křižovatky ulic Urbanova a Dobrovského. Pod nově vzniklou zástavbou je možné podzemní parkoviště. Plocha pivovarského náměstí by měla mít min. 1300 m<sup>2</sup>.
- Vznikne hlavní komunikační osa pro pěší propojující letní kino a nároží ulic Dobrovského a Urbanova.
- stávající nároží ulic Komenského třída a Dobrovského zůstane nezastavěné a bude zde zeleň a předprostor pro budoucí zástavbu, jedná se o důležitý pěší tah mezi parkem a centrem města
- veřejné prostranství „náměstí“, které vzniká na nároží ulice Dobrovského a třídy Komenského bude pracovat s plochou parkování a principem vzrostlé vegetace, přičemž zde stromy budou sloužit k zabydlení a zchlazení jinak velmi výhřevného nároží u křižovatky. Parter zůstane průchozí a bude navazovat na podélnou průchodnost celým areálem směrem k ulici Urbanova
- tato oblast v místě hranice zástavby bude zastavěna max. 85 % vymezené plochy hranice zastavění, přičemž se jedná o zastavěnost nadzemní části objektu; z toho max. 40 % plochy pro komerční využití a min. 5 % plochy zeleně z plochy hranice pro zástavbu.
- výšková regulace max 3.NP, 4.NP a max. 7.NP v nároží ulic Urbanova a Dobrovského
- US je stavební čára vymezena ve vzdálenosti 3m od hranice veřejného prostranství v dané části na ulici Urbanova a 10m od hranice soukromé parcely č. 280/5.
- viz výkresová část č.02 Komplexní urbanistické řešení a výkres č.06 Návrh urbanisticko-architektonického řešení

### II. ETAPA

- parcely č.: 280/4, 280/2, st. 4399
- musí zachovat přístup pro stávající letní kino než bude realizována III. Etapa
- směrem na východ na místě stávajících tenisových kurtů je možná výstavba bytových domů s dvěma podlažími podzemního parkování a max. čtyřmi nadzemními podlažími, které se svou výškou i charakterem snaží reagovat a přecházet k vilám na ulici Sv.Čecha
- bytové domy nesmí vytvářet blokovou uzavřenou, či polouzavřenou zástavbu, musí být zachována průchodnost územím
- přípustná je menší solitérní rozvolněná zástavba zajišťující průchodnost územím
- tato oblast v místě hranice zástavby bude zastavěna max. 70 % vymezené plochy hranice zastavění z toho max. 15% plochy pro komerční využití a min. 15% plochy zeleně z plochy hranice pro zástavbu
- výšková regulace max. 4.NP s ustupujícím podlažím

- US je stavební čára vymezena ve vzdálenosti 6m od hranice veřejného prostranství na ulici Urbanova a 3m od soukromých ploch
- II. Etapa lze realizovat i částečně
- možnost umístění dočasné stavby nafukovací haly pro sport v ploše zastavění II. Etapy a ploše P19 dle platného ÚP do doby realizace výstavby II. Etapy dle ÚS
- viz výkresová část č.02 Komplexní urbanistické řešení a výkres č.06 Návrh urbanisticko-architektonického řešení

### III.ETAPA

- parcely č.: 280/2, 280/8, st. 4397, st. 4396, st. 4395, 280/9
- v rámci III. Etapy je uvažována revitalizace letního kina
- na severní straně při ulici Sv. Čecha směrem do parku bude dodržena uliční linie a hranice s okolní zástavbou, z této části může návštěvník projít z městského parku do prostoru pro novou výstavbu bytových domů o max. výšce 4.NP, mezi domy bude navržena rozptýlená solitérní zeleň adekvátního měřítka. Z něj by se měl pěší dostat do plně urbanizovaného prostoru pivovarského náměstí
- bytové domy nesmí vytvářet blokovou uzavřenou, či polouzavřenou zástavbu, musí být zachována průchodnost územím
- přípustná je menší solitérní rozvolněná zástavba zajišťující průchodnost územím
- tato oblast v místě hranice zástavby bude zastavěna max. 50 % vymezené plochy hranice zastavění, z toho max. 5% plochy pro komerční využití a min. 35% plochy zeleně z plochy hranice pro zástavbu
- výšková regulace max 4.NP s ustupujícím podlažím
- US je stavební čára vymezena ve vzdálenosti 7m na ul. Sv. Čecha 3m od soukromých ploch
- viz výkresová část č.02 Komplexní urbanistické řešení a výkres č.06 Návrh urbanisticko-architektonického řešení

02 TABULKA PLOCH (%)			
	I.ETAPA	II.ETAPA	III.ETAPA
PLOCHA ZASTAVĚNÍ	max. 85%	max. 70%	max. 50%
PLOCHA KOMERCE V RÁMCI ZASTAVĚNÉ PLOCHY OBJEKTU V SC	max. 40%	max. 15%	max. 5%
PLOCHA ZELENĚ V PLOŠE ZASTAVĚNÍ	min. 5%	min. 15%	min. 35%
PLOCHA ZELENĚ V PLOŠE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (PV)	min. 25%	min. 25%	-
VÝŠKOVÁ REGULACE	max 3.NP a 4.NP Nároží ulice max 7.NP	max. 4.NP	max. 4.NP

Jednotlivé etapy budou urbanisticky a architektonicky vzájemně provázány.

Je možnost po odsouhlasení orgány územního plánování hranice propojit, přesáhnout v rámci sousedících ploch v oblasti 33 m od hranice etapy viz výkres 01 Komplexní urbanistické řešení. Propojení nesmí ovlivnit provoz samotných etap.

## 9. PODMÍNKY, LIMITY A OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 9.1. PODMÍNKY VE VYUŽITÉM ÚZEMÍ

Z ÚP vyplývají následující informace o území a limity pro využití území

- řešené území přiléhá k významnému koridoru veřejného prostranství, jejíž urbanistickou hodnotu lze podpořit zintenzivněním zástavby architektonicky kvalitními objekty, vytvořením vhodného urbanistického parteru a způsobu dopravní obsluhy objektů
- plocha se nachází v území povodňového ohrožení (kategorie 1 - zbytkové), řešit povodňové riziko v navazujících řízeních
- v řešeném území lze předpokládat zvýšenou hlukovou zátěž z pozemní dopravy, tato skutečnost nemá na úpravu hranic funkčních ploch zásadní vliv, bude tedy řešena individuálně a zohledněna při výstavbě (např. nucené větrání a lepší zvukově izolační zasklení oken do obytných místností)
- řešit ochranu proti riziku hluku (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek platného ÚP)
- respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot (viz. kap. Ochrana a rozvoj hodnot území platného ÚP)
- řešit oblast tenisových kurtů a letního kina
- řešit stavbu bývalého pivovaru - zachování místa a objemu stavby
- řešit přestavbu nároží tř. Komenského s ul. Dobrovského a ul. Dobrovského a Urbanova
- řešit dopravní situaci v okolí území a navazujících křižovatek
- řešené území se nachází na hranici městské památkové zóny

### 9.2. LIMITY A OMEZENÍ VE VYUŽITÉM ÚZEMÍ

#### ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

je vymezena stavební hranicí tak, aby jej bylo možno smysluplně a účelně zastavět. Stavební hranice je v této studii vymezena ve vzdálenostech od přilehlých ulic a veřejných prostranství – viz výkresová část dokumentace, výkres č. 02 Komplexní urbanistické řešení.

#### MIMOZASTAVITELNÉ ČÁSTI ÚZEMÍ

V tomto území se připouští umístování staveb, zařízení a jiných opatření, která nesnižují hodnotu krajinného rázu a jsou v souladu s charakterem území. Jedná se zejména o stavby drobné architektury a nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Pod pojmem drobná architektura se pro účely této studie rozumí doplňkové stavby sloužící pro odpočinek, turistiku a zhodnocení krajinného rázu (např. altány, přístřešky, informační panely, lavičky). Tyto stavby budou realizovány s ohledem na měřítko okolní krajiny a s využitím přírodních materiálů.

V území je přípustná realizace prvků veřejné dopravní infrastruktury (např. chodníky) a staveb technické infrastruktury (např. liniová vedení, nezbytná technologická zařízení), pokud jsou tyto stavby nezbytné pro obsluhu území nebo zajištění jeho průchodnosti.

## STAVEBNÍ ČÁRA

Určuje maximální rozsah zastavění pozemku vůči okolní zástavbě. Není nutné na této hranici stavět, nesmí však být překročena hlavním objemem stavby. Balkony, arkýře, markýzy, římsy a jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby, mohou v přiměřeném rozsahu, tvaru a funkci přesahovat stavební čáru, s výjimkou uličních front v ulici Dobrovského, kde je přesah těchto konstrukcí nad veřejné chodníky nepřipustný (konstrukce musí být lícovány se stavební čarou). Stavební čára je v této studii vymezena ve vzdálenostech od přilehlých ulic a veřejných prostranství – viz výkresová část dokumentace, výkres č. 02 Komplexní urbanistické řešení.

## VÝŠKA ZÁSTAVBY – PODLAŽNOST

je definována maximální výška zástavby udávající počet podlaží. Ve shodě s územním plánem je navržena maximálně čtyřpodlažní zástavba. Vyšší zástavba sedmi podlaží je umožněna na nároží ulic Urbanova a Dobrovského.

4 - maximální počet nadzemních podlaží

Výšková bilance je stanovena ve výkresové části výkres č.02 Komplexní urbanistické řešení. Jedná se o maximální výšky podlažnosti od 1.NP objektu.

## TVAR A SKLON STŘECH

Střechy budou ploché, výjimkou je objekt pivovaru, kde bude sedlová střecha.

Doporučuje se použít extenzivní zelenou střechu, která má vynikající tepelně technické vlastnosti a eliminuje likvidaci množství dešťové vody na pozemku investora.

Tvar a sklon střech bude dodržovat podmínky dotčených orgánů územního plánování a památkové péče.

## BLOKOVÁ ZÁSTAVBA

Zástavba, která tvoří ucelené prvky, vnitrobloky, které nezajišťují průchodnost územím. Za průchodnost územím není uvažován samotný průchod parterem objektu. Jedná se o jasně definované rozhraní veřejného a soukromého prostoru.

## SOLITERNÍ ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA

Zástavba o rozměru menších samostatných objektů, která neuzavírá a neuceluje prostor. Rozvolnění staveb zajišťuje průchodnost a průhlednost územím. Zástavba nevytváří kompaktní uliční čáru, která by definovala samotný obytný blok.