

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Územní studie – Vísky 2 a 3, Domanín“

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír

Atelier VB
architektonický a projekční atelier

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

Lokalita Vísky 2 a 3, Domanín

Investor	Obec Domanín, Domanín 9, 696 83
Objednatel	Obec Domanín, Domanín 9, 696 83
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	červen 2017
Zak. číslo	03/2017

ÚZEMNÍ STUDIE

Průvodní zpráva

T.01

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Územní studie – Vísky 2 a 3, Domanín“

Průvodní zpráva

Textová část

Název akce :	„Územní studie – Vísky 2 a 3, Domanín“
Investor :	Obec Domanín, Domanín 9, 696 83
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie

Obsah :

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

A. Vymezení řešeného území

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

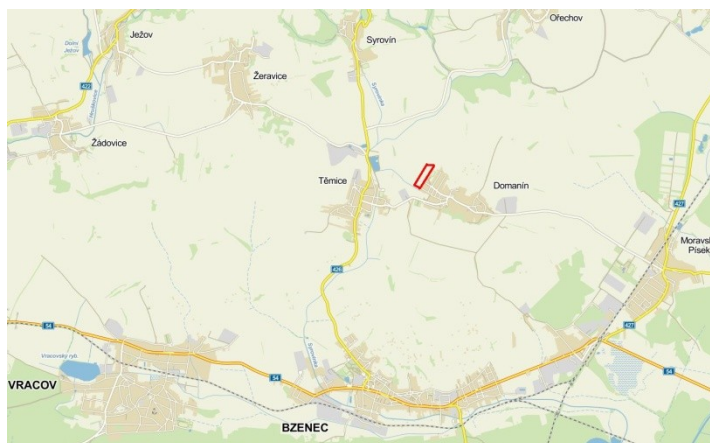
Obec Domanín se nachází asi 6 km severně od Bzence, 8 km severozápadně od Veselí nad Moravou a 25 km severně od okresního města Hodonín. Obcí prochází státní silnice III. třídy. V roce 2010 měla obec 1017 obyvatel, rozloha katastru činí 7,01 km², hustota zalidnění je 145 obyvatel na km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1131.

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

Obec je plynofikovaná a připojená na vodovod. Obě tyto sítě jsou zatím kapacitně dostačující. Obec nemá splaškovou kanalizaci a odpadní voda není čištěna.

Lokalita Vísky se nachází v severozápadní části zastavěného území obce Domanín, a ze západní, severozápadní a severní strany sousedí s plochou pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury.

Z východní a jihovýchodní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím obce a z jižní strany je lemována vodním tokem Domanínský potok.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů se zákresem řešeného území

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Vísky:

V současné době je lokalita Vísky o výměře řešeného území cca 4,5 ha využívána pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury. Lokalita je mírně svažitéa jihozápadním směrem. V lokalitě nejsou v současné době realizovány žádné stavby.

Lokalita Vísky je ve vydaném územní plánu obce složena ze dvou samostatných a na sebe navazujících ploch 2 a 3, které jsou odděleny stávající účelovou komunikací. Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase stávající dělicí účelové komunikace – pouze jej mírně odsunuje do ploch v majetku obce.

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

Lokalita 2 - severně od Domanínského potoka, směrem k fotbalovému hřišti; nutno zpracovat podrobné řešení - zastavovací studii,

obslužnost:

- **dopravní:** - částečně ze stávající místní komunikace na jihovýchodě lokality při jednostranné stávající zástavbě, ze severu účelová zemědělská komunikace, variantní napojení možné v prodloužení místní kom. od Dělnického domu,

- **tech. sítě:** - neexistují, nutno zainvestovat nové,

prostor.reg.:

- budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5
- přízemní s využitím podkroví,

limity využití:

- respektovat území k revitalizaci toku,

- PHO navržené ČOV,

- obslužná komunikace k ČOV

- převládající směr větrů od severozápadu.

Lokalita 3 - navazuje na lokalitu č. 2, severně od Domanínského potoka západně od fotbalového hřiště; nutno zpracovat podrobné řešení - zastavovací studii,

obslužnost:

- **dopravní:** - z jihozápadu a jihovýchodu stávající účelová zemědělská komunikace,

- **tech. sítě:** - neexistují, nutno zainvestovat nové,

prostor.reg.:

- budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5
- přízemní s využitím podkroví,

limity využití:

- prostorové regulativy

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

ÚS Domanín – Vísky bude koncepčně řešit zejména tyto aspekty budoucího rozvoje:

- návrh koncepce zastavění a parcelace ploch,
- návrh prostorového řešení,
- návrh koncepce zástavby, dopravní a technické infrastruktury, veřejných ploch a ploch zeleně s ohledem na dosažení požadované vysoké kvality bydlení v lokalitě a ekonomičnost zainvestování území,
- návrh koncepčního napojení lokality na sítě technické infrastruktury

- účelné (odůvodněné) vymezení podrobnějších regulativů (např. uliční čáry, tvary střech, podlažnost, materiálové uplatnění, zpevněné plochy apod.), vymezení kompozičních prvků (osy, linie stromoví apod.).

ÚS Domanín – Vísky bude obsahovat zejména:

- koncepční sjednocení urbanistické a provozní organizace konkrétního záměru v řešeném území, s přihlédnutím k podmínkám stanovenými ÚPD a ÚPP,
- účelné vymezení veřejných prostranství v koordinaci s vymezením veřejných prostranství, s vymezením sídelní zeleně, s vymezením dopravní a technické infrastruktury,
- racionální podmínky (pravidla) pro aplikaci harmonické architektonické kompozice řešeného území (rozvržení funkcí, tvarů, prostorů, hmot, měřítko ve vztahu ke stávající zástavbě a jejím případným limitům)
- souhrn pravidel pro obsluhu řešeného území (plochy pro bydlení) s důrazem na prolínání dopravy v klidu, komunikací, pěší a cyklistické prostupnosti.

ÚS bude respektovat regulativy stanovené platnou územně plánovací dokumentací (ÚP Domanín, včetně jeho změn). V případě potřeby může tyto regulativy přiměřeně zpřesnit.



Obr. 2 : Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě Domanín - Vísky byly projektantem vytvořeny 3 koncepční předvarianty řešení, na základě kterých byly vypracovány další 3 varianty řešení. Na základě projednávání konceptu s investorem akce byla pro závěrečné projednání vybrána varianta C s požadavkem na dořešení cílové reparcelace dle požadavku stávajících vlastníků pozemků.



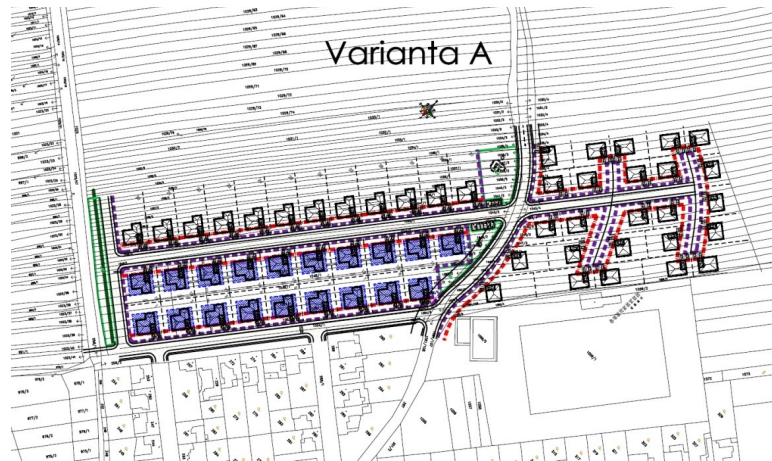
PŘEDVARIANTA „1“



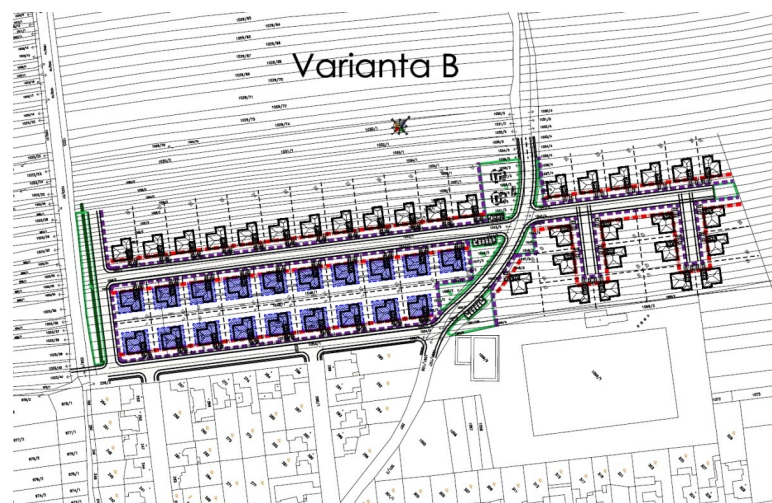
PŘEDVARIANTA „2“



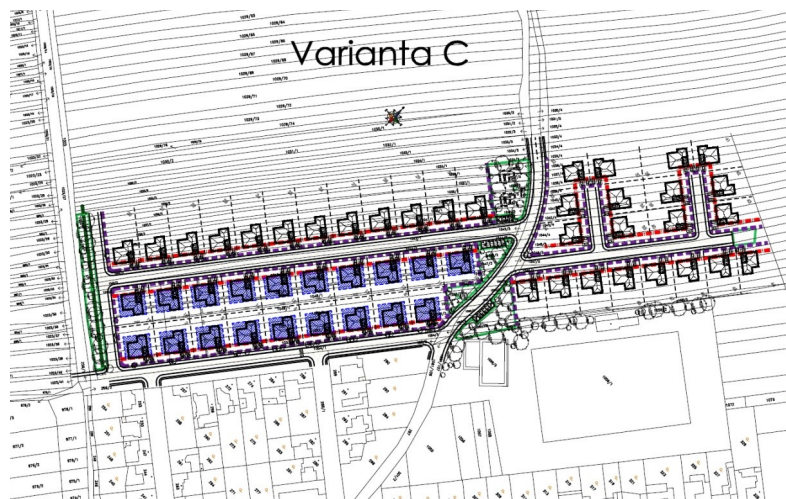
PŘEDVARIANTA „3“



VARIANTA „A“



VARIANTA „B“



VARIANTA „C“

Obr. 3 : Schéma řešených variant

Koncepce řešení lokality Domanín – Vísky je řešena ve dvou odlišných plochách rozdílně.

V ploše 2 je zástavba navržena podél nové oboustranně obestavěné obslužné komunikace, která je v odsunutě poloze (výsledek několika jednání obce s vlastníky pozemků) trasována rovnoběžně se stávající jednostranně obestavěnou komunikací. Tato stávající jednostranná komunikace jak svou šířkou, tak svou polohou nevyhovuje požadavkům na uliční prostor v rámci obytných zón, a bude ve své cílové podobě nahrazen technickým koridorem v šířkovém uspořádání stejném, jako nová oboustranná komunikace. Propojení do krajiny je u lokality 2 zajištěno technickým koridorem pravostranně podél vodního toku Domanínský potok, ve kterém bude řešena komunikace a potřebné inženýrské sítě včetně koncepčního řešení odkanalizování obce. Tento koridor bude mít možnost dalšího pokračování do případných ploch, určených v dalších etapách k zastavění. Dalším koridorem s propojením do krajiny je stávající prostor účelové komunikace, který navazuje na komunikaci III/4952 Domanín – Průjezdna a který je z části umístěn na pozemcích obce. Tento koridor bude rozšířen na koridor, splňující požadavky na průjezd do případných nových ploch k zastavění včetně pro umístění vedení inženýrských sítí.

V ploše 3 je zástavba navržena kolem nové jednostranně obestavěné obslužné komunikace, která současně zajišťuje propojení do volné krajiny, dalších případných rozvojových ploch k zástavbě a k nové účelové komunikaci, která bude zajišťovat obsluhu oddělných parcel po re parcelaci lokality dle tohoto návrhu. Na tuto projezdnou jednostranně obestavěnou komunikaci jsou druhostranně připojeny zaslepené krátké hnízdivé oboustranně obestavěné komunikace.

Celý prostor lokality Domanín – Víska může být nově rozparcelován do podoby dle výkresové části územní studie na základě požadavků jednotlivých vlastníků stávajících pozemků v řešeném území. Z důvodu provedení re parcelace a vytvoření koridorů pro inženýrské sítě a komunikace včetně nových stavebních parcel musí dojít jak částečnému odprodeji pozemků do vlastnictví obce (koridor podél vodního toku Domanínský potok), tak musí dojít k re parcelaci vlastního bloku pozemků pro výstavbu rodinných domů a to jak v části 2, tak v části 3. Dle posledních jednání s vlastníky části 2 může dojít k vytvoření cca 34 nových stavebních pozemků a technického uličního koridoru, v části 3 může dojít k realizaci cca 19 nových stavebních pozemků. Součástí veřejného prostranství v rámci obslužných technických koridorů a průjezdové obslužné komunikace je řešeno parkovací stání. Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, prostor před a vedle objektu rodinného domu. V rámci tohoto veřejného koridoru bude vymezen prostor pro umístění centra kontejnerů na separovaný odpad, případně toto bude řešeno v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce.

Součástí lokality bude prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost, který je soustředěn v centrální části lokality podél obslužné komunikace v návaznosti na komunikaci III/4952 Domanín – Průjezdna.

Pro obsluhu zbytkových pozemků nad částí plochy 3 je nutno v rámci re parcelace vytvořit účelovou komunikaci, která zabezpečí příjezd na zbylé pozemky. Tato účelová komunikace bude výhledově sloužit i pro obsluhu stávající i v rezervě plánovaných sportovních ploch – plocha č. 17. Z tohoto důvodu je nutno při re parcelaci této části 3 vytvořit v dvorních částech nových parcel č. 35 až 41 územní rezervu pro trasování této účelové – místní komunikace včetně nutných tras inženýrských sítí – toto upřesní další stupeň projektové dokumentace dle požadavku na řešení lokality č. 17 a stávající sportovní areál. Současně je nutno v této SV části lokality ve styku s volnou krajinou řešit opatření pro eliminaci případných extravilánových vod. Ta samá opatření – případně jejich doplnění - je nutno zrealizovat v průjezdném technickém koridoru mezi částmi 2 a 3 v návaznosti na komunikaci III/4952 Domanín – Průjezdna – viz grafická část. Toto bude předmětem dalších stupňů projektových dokumentací.

Lokalita Domanín - Víska je řešena s průjezdnou a částečně zaslepenou cílovou dopravní obslužností. Předmětná lokalita bude napojena na komunikaci III/4952 Domanín – Průjezdna a souběžnou místní komunikaci novými sjezdy. Ostatní viz dopravní řešení.

Celá lokalita Domanín - Víska je řešena formou z části jednostranné a z větší části oboustranné zástavby nových místních komunikací. Vzhledem k majetkoprávním a vlastnickým vztahům pozemků v lokalitě bude při zástavbě postupováno formou volně stojících rodinných domů za dodržení bočních odstupů od společných hranic pozemků dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících a s ohledem na dostupnost a průjezdnost zbytku stavebního pozemku. V případě dohody dvou či více vlastníků sousedních pozemků je možno operativně řešit jinou formu zástavby, ovšem je *doporučeno*

održet minimální šířku stavebního pozemku 10 m.

Komunikace šířky 6 m jsou ve většině případů oboustranně doplněny celkovým technickým pruhem šířky 3 m pro uložení inženýrských sítí a chodníků pro pěší v šířce 2 m. Prostor je dle grafického řešení doplněn parkovacími stánkami. Tento celkový prostor o minimální šířce 12 m je nutno majetkoprávně převést do vlastnictví obce. Pozemky je možno oplotit ve vzdálenosti 3 m od okraje komunikace, stavební čáry objektů RD jsou určeny 5 m od oplocení. Ostatní viz grafická část.

Výškové osazení bude řešeno jednotlivými dokumentacemi konkrétních rodinných domů s ohledem na výškové řešení nové komunikace a v souladu s technickými regulativy této územní studie. Ostatní viz grafická část.

2. Dopravní napojení a technické řešení:

Pro obsluhu lokality Domanín - Vísky je územním plánem navrženo napojení od silnice III/4952 Domanín – Průjezdná a souběžnou spodní místní komunikaci novými sjezdy.

Lokalita Domanín - Vísky bude napojena:

1. od silnice III/4952 Domanín – Průjezdná novým upraveným sjezdem
2. souběžnou spodní místní komunikaci novým sjezdem
3. nové koridory budou ve větší míře sloužit i pro další propojení dále do krajiny - z tohoto důvodu jsou koridory řešeny v šířkových poměrech, zabezpečujících jeho možné budoucí dopravní zatížení.

Místní komunikace ve vymezeném řešeném území lokality Domanín - Vísky budou dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací zařazeny do funkční skupiny C obslužné. Prostorové možnosti koridoru ovšem umožní v případě potřeby řešit komunikaci i jako jinou normovou kategorii – např. obytná ulice či jiné šířkové uspořádání koridoru. V rámci řešení v dalších stupních PD je nutno vymezit plochy dle odst. 3 § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Chodníky pro pěší jsou v rámci lokality řešeny situačně oboustranně s tím, že v dalších stupních PD bude vybrána strana pro jeho definitivní jednostranné umístění.

Odstavná a parkovací stání:

V rámci lokality Domanín - Vísky je řešena i forma odstavných a parkovacích stání.

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

Parkovací stání jsou řešena v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci (viz grafická část). Normová potřeba parkovacích stání při 53 rodinných domech činí: 53 RD x 4 osoby/1 RD = 212 osob: 20 = 11 parkovacích stání. V rámci územní studie je řešeno a navrženo 29 parkovacích stání, z toho 4x parkovací místo pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu.

Pro obsluhu zbytkových pozemků nad částí plochy 3 je nutno v rámci reparcelace vytvořit účelovou komunikaci, která zabezpečí příjezd na zbylé pozemky. Tato účelová komunikace bude výhledově sloužit i pro obsluhu stávající i v rezervě plánovaných sportovních ploch – plocha č. 17. Z tohoto důvodu je nutno při reparcelaci této části 3 vytvořit v dvorních částech pozemku p.č. 34 až 41 územní rezervu pro trasování této účelové – místní komunikace včetně nutných tras inženýrských sítí – toto upřesní další stupeň projektové dokumentace dle požadavku na řešení lokality č. 17 a stávající sportovní areál.

Vlastní technické a projekční řešení určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací.

3. Funkční využití:

V rámci této lokality Domanín - Vísky není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

B - plochy bydlení v rodinných domech s možností obchodní činnosti, nevýrobních služeb, drobné výroby a drobného chovu domácího zvířectva.

4. 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 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 (6⁰⁰-22⁰⁰):*

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB
 hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB
 výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 55$ dB

Noční doba (22⁰⁰-6⁰⁰):

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

Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené lokality se z důvodu jejího odsunutého umístění nepředpokládá.

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

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v této lokalitě Domanín - Vísky nedovoluje bezkolizně zrealizovat nové komunikace a inženýrské sítě, s výjimkou části u stávající jednostranně zastavěné ulice – v tomto prostoru je možno po vybudování nutných inženýrských sítí a po provedené předjednané a v grafické části vyznačené reparcelaci povolovat stavby RD na pozemcích č. 1 až 10. Pro vybudování zbylých technických koridorů (komunikace a inženýrské sítě) je nutno převést část pozemků do vlastnictví obce – zejména spodní koridor podél vodního toku Domanínský potok, pro souběžnou obslužnou komunikaci se stávající jednostrannou komunikací, pro trasu v poloze stávající účelové komunikace v prodloužení komunikace III/4952 Domanín – Průjezdna a pro obslužné komunikace v části 3 lokality Domanín - Vísky. Do doby tohoto majetkoprávního vyrovnání a realizaci komunikací a inženýrských sítí nebude možné vydat územní rozhodnutí pro žádný nový objekt rodinného domu, s možnou výjimkou výše citovaných stavebních parcel č. 1 až 10.

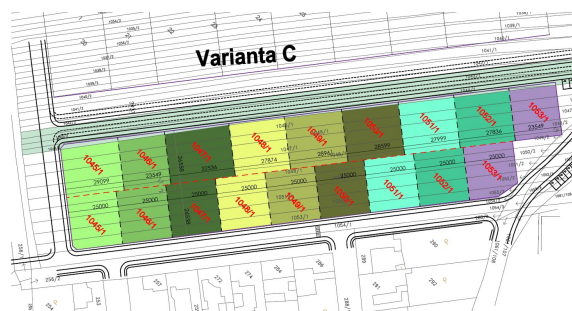
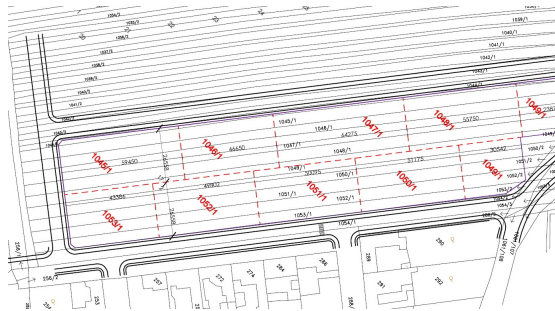
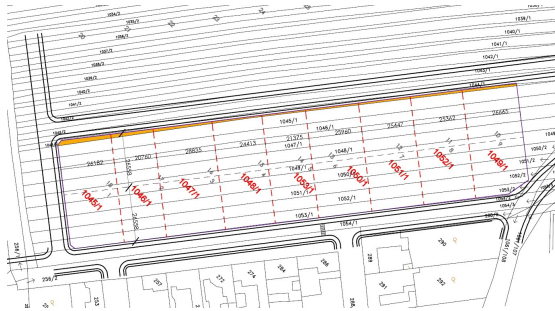
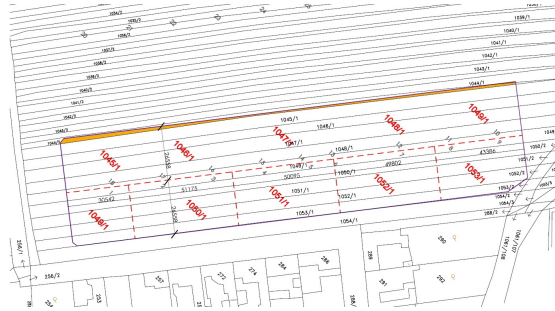
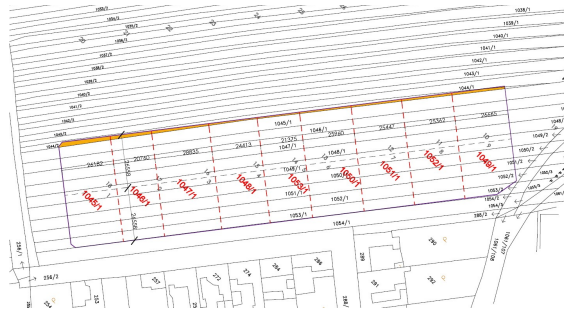
V rámci této lokality a v rámci řešení této územní studie bylo výběrem varianty stanoveno, že nebudou respektovány původní hranice pozemků – a z tohoto důvodu je nutno vždy před zahájením realizace provést reparcelaci předmětného územního bloku. Do současné doby proběhlo několik složitých jednání s vlastníky pozemků v prostoru stavebních parcel č. 1 až 22 tak, aby bylo možno zahájit realizaci alespoň v tomto prostoru.

V rámci předchozích jednání bylo vypracováno několik variant reparcelace, které jsou uvedeny níže:

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Územní studie – Víska 2 a 3, Domanín“

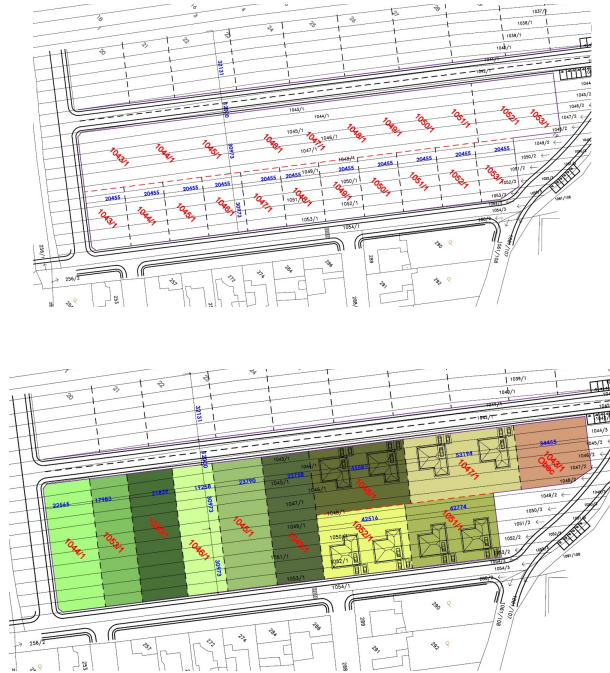
Průvodní zpráva



Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

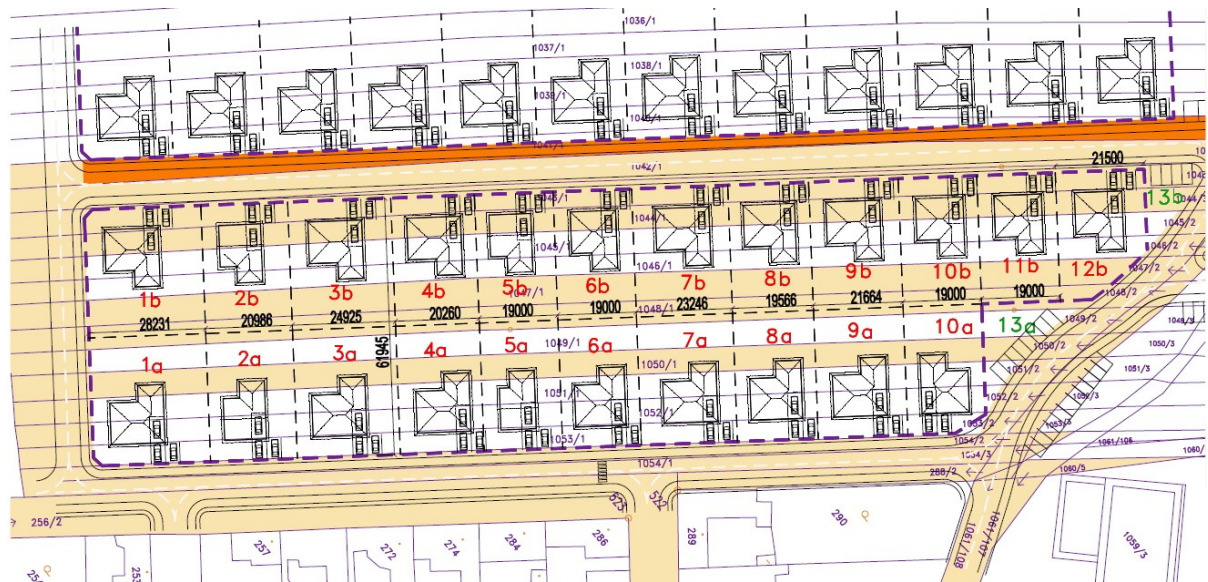
Územní studie „Územní studie – Vísky 2 a 3, Domanín“

Průvodní zpráva



Obr. 4a : Schéma projednávaných variant možné reparcelace lokality 2

Základním principem při *doporučeném* stanovování nového územního řešení a reparcelace etapy č. 1 a 2 byla minimální nová šířka pozemku pro stavbu RD 20 m (v některých stísněných podmínkách 19 m), hloubka cca 30 m dle situace. Předložená a navržená reparcelace etapy č. 1 a 2 je řešena jako ideální stav za dohody všech majetkových účastníků v lokalitě 2 – první blok (viz citace výše) a viz grafická část a obrázek č. 4b.



Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Územní studie – Vísky 2 a 3, Domanín“

Průvodní zpráva

A		B	C	D	E	F	G	
Č.		P.č.	Celková Výměra původní	10 % z celkov é výměry	Nová výměra vzniklých pozemků	Nová čísla pozemků stavebníc h parcel	Jméno	
1	Janíkovi	1041/1	1739 Obec potřebuje 1314	131	1183	1a + 1b	Janík a Janíková 1183	1124:2=562+1183 = 1745
2	Obec	1042/1	1835	184	1651	2a	Hlaváč	1299:2=650
3	Obec	1043/1	1843	184	1659	2b	Obec	650
4	Obec	1044/1	1658	166	1492	3a + 3b	Klouparová Marie	1544
5	Klouparová Marie	1045/1	1716	172	1544	4a + 4b	Kudličková Miluše	1255
6	Kudličková Miluše	1046/1	1394	139	1255	5a + 5b	Obec	1177
7	Obec	1047/1	1854	185	1669	6a + 6b	Obec	1177
8	Obec	1048/1	1558	156	1402	7a + 7b	Třísková Soňa	1440
9	Třísková Soňa	1049/1	1600	160	1440	8a + 8b	Klempř	1124:2=562+ 1299:2=650= 1212
10	Obec	1050/1	1564	156	1408	9a + 9b	Býček a Býčková	1342
11	Býčkovi	1051/1	1491	149	1342	10a	Obec	572
12	½ Hlaváč + ½ Klempř	1052/1	1443	144	1299	10b	Obec	588
13	½ Janík + ½ Klempř	1053/1	1249	125	1124	11b	Obec	588
						12b	Obec	592
						13a+13b	Obec Veřejné prostranství	440

Obr. 4b : Schéma a tabulka ploch projednané a odsouhlasené reparcelace lokality 2 – etapy č. 1 a 2

V rámci postupného budování může v dalších etapách 3 a 4 docházet k úpravám vzhledem ke sdružování či novému a odlišnému dělení stávajících pozemků. Vývoj nelze vzhledem k velkému počtu majitelů předpokládat. V případě dohody dvou či více vlastníků sousedních pozemků je možno operativně řešit jinou formu zástavby, ovšem je doporučeno dodržet minimální šířku stavebního pozemku 10 m.

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení nové reparcelace je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality Domanín - Vísky nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

D. Funkční a prostorové regulační zásady

Z hlediska tvarosloví a dle vydaného územního plánu je zástavba sídla tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží převážně historicky v sevřeném typu zástavby, se sedlovými, valbovými a polovalbovými, v hlavním objemu souměrnými střechami se sklonem 35° až 45°, s hřebenem nad hlavním objemem stavby, orientovaným rovnoběžně s ulicí. Výškové osazení vstupního obytného podlaží je podle terénu v jeho blízkosti, přitom je nástup do objektu u tradiční zástavby situován v blízkosti terénu bez vnějších předsazených schodišť.

Obraz sídla je vlivem komponovaných staveb ve vztahu ke krajině zčásti rušivý.

Charakter zástavby:

Zástavba lokality Domanín - Vísky je nevřezena jako izolovaná výstavba rodinných domů formou volně stojících rodinných domů. V případě dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno tento stav samostatně posoudit a stanovit odlišnou formu zástavby tak, aby se umožnilo pozemky zastavět za doporučení dodržení minimální šířky stavebního pozemku 10 m. Tento případ je nutno písemně zdokumentovat dle příslušných ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

Z tohoto důvodu je charakter stanoven na **volný** s občasné lokálně přípustným způsobem **sevřeným**.

1. Závazné územně technické regulativy:**a) Uliční – stavební čára:**

V lokalitě je minimální stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 8,0 m od okraje komunikace (viz pozice dle grafické části). Současně je vymezen prostor pro maximální umístění objektu RD na pozemku – odsunutí od uliční fronty (viz grafická část a jeho kótace). Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých.

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy od společných majetkových hranic **v případě etapy č. 1 a 2** dle schématu závazné a odsouhlasené reparcelace jsou stanoveny na 3,5 m. V případech, které uvádí stavební zákon a předpisy související je možno tuto vzdálenost snížit na minimálně 2,0 m. Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících, zejména pak § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Minimální odstupy od společných majetkových hranic jsou **v ostatních etapách** stanoveny na 3,5 m. V případech, které uvádí stavební zákon a předpisy související je možno tuto vzdálenost snížit na minimálně 2,0 m. V případě dohody vlastníků sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby z hlediska bočních odstupů staveb, případně zastavovat pozemky oboustranně do hranice tak, aby se umožnilo pozemky zastavět. Případně je možná místní dvoustranná či vícestranná reparcelace.

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

c) Výška objektů:

Pro lokalitu je dle vydaného a platného územního plánu stanovena maximální výška zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

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

Maximální úroveň vstupního 1. nadzemního podlaží do objektu bude řešena maximálně 80 cm nad okolní **stávající** terén.

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, 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 v uliční frontě oplotit ve vzdálenosti 3 m od obruby komunikace. Oplocení bude maximální výšky 1,4 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Ostatní oplocení do ploch krajinné zeleně a zahrad bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné.

e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním uličním objemem rodinného domu jako souměrné sedlové, valbové nebo polovalbové (s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin) a s hřebem rovnoběžným se stavební čarou. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro sklon střech všech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 25°. Zastřešení rovnou střechou **není 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 apod.).

Odůvodnění: Na základě textové zprávy z územního plánu obce je stanoveno, že prostorové regulativy pro lokality navrhované pro územní studie budou stanoveny podrobnou dokumentací (což tato územní studie je) a prostorové regulativy jsou svým rozsahem a polohou pro řešitelné více způsoby vnitřní organizace, z úrovně ÚP proto není účelné vymezit jedinou variantu, která může být v čase provedena jiným způsobem a územní plán jako právní dokument by tímto způsobem byl přeregulován. Vzhledem k tomuto a vzhledem k samostatlé a odloučené pozici lokality 2 a 3 byly po několika konzultacích stanoveny podmínky pro údaje tohoto bodu e) tak, jak jsou uvedeny.

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.

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

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

2. Doporučující územně technické regulativy:

a) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu 1.c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou.

b) 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.

c) Doprava v klidu, parkování:

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst. V rámci výstavby objektu rodinného domu je doporučeno investorům zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

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

d) Zeleň :

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

E. Koncepce napojení na inženýrské sítě – veřejná infrastruktura, etapizace přípravy a realizace lokality

a) Koncepce napojení na inženýrské sítě:

Návrh veřejné infrastruktury je řešen formou základní koncepce. V rámci návrhu je vymezen dostatečný koridor a plocha pro umístění dopravy a inženýrských sítí v potřebném rozsahu tak, aby v dalších stupních dokumentací nedošlo k prostorovým kolizím.

V rámci technické infrastruktury není v předmětném prostoru vybudováno žádné zařízení technické infrastruktury.

Územní studie plně respektuje řešení inženýrských sítí, vyplývající z vydaného územního plánu obce. V rámci zpevněných ploch a inženýrských sítí je nutno vybudovat následující stavební a inženýrské objekty:

SO 01 ... Vedení VN

Výstavbu lokality Domanín - Vísky je možné připojit ze stávajících TS 2 a TS 6 v souladu s koncepcí dle územního plánu. V případě že požadovaný příkon nebude možné zajistit ze stávající distribuční sítě NN a pro zlepšení plošného pokrytí území transformačním výkonem a snížení přenosových vzdáleností a ztrát v distribuční síti NN se může vybudovat samostatná trafostanice při lokalitě Domanín – Vísky s napojením na primární vedení VN 22 kV procházejícím v blízkosti lokality – ovšem dle stanoviska a po projednání záměru se zástupcem společnosti EoN Hodonín je lokalita napojitelná z obou stávajících trafostanic – trasa přípojného kabelu NN bude dořešena v rámci dalších stupňů projektových dokumentací – a v rámci stavebních úprav okolních uličních front je nutno v předstihu dořešit jeho trasu tak, aby následně nedocházelo k narušování již zrealizovaných úprav uličních zpevněných ploch.

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

Územní studie řeší zpevněné plochy a komunikace situačně – podrobnější popis viz tato textová zpráva – dopravní řešení a koncepce) a grafická část.

SO 03 ... Kanalizace

Územní studie plně respektuje systém řešení likvidace odpadních vod, vyplývající z vydaného územního plánu obce. Z hlediska koncepce bude kanalizační systém v lokalitě Domanín - Vísky navržen a provozován dle dosavadních výsledků jednání jako jednotný (výhledově variantně možný oddílný) s tím, že prostorové a technické řešení umožní perspektivní oddělování dešťových a splaškových vod již ve svém zdrojovém místě, a bude napojen na kanalizační větve řešené koncepčně územním plánem obce – prověří další stupeň PD ve vztahu k celkové koncepci řešení odkanalizování obce.

Návrh systému odkanalizování obce Domanín a tím i lokality Vísky vychází z celkové koncepce následovně:

- kanalizační větve v lokalitě budou nově vybudovanými kmenovými stokami odvádět odpadní vody do kanalizačního systému, napojenému na ČOV Těmice,
- přečerpávací jímky, oddělovací komory a nezbytné příslušenství kanalizačního systému, budou řešeny mimo řešené území lokality Domanín - Vísky, v případě potřeby můžou být umístěny do prostoru – určí další stupeň PD v návaznosti na celkovou koncepci obce
- pro lokalitu Domanín - Vísky bude technické řešení zachycování a likvidace odpadních vod řešeno systémem, umožňujícím jejich perspektivní oddělování – samostatná dešťová a samotná splašková kanalizace již od svého zdrojového místa na pozemcích RD a zpevněných ploch, případně jiné technické řešení – určí další stupeň PD.
- z tohoto důvodu je nutné, aby projekty povolovaných rodinných domů v lokalitě řešily i cílový způsob odvodu odpadních vod z pozemků bez zásadních pozdějších technických úprav (příprava na přepojení případných nepropustných jímek na vyvážení či lokálních ČOV do

splaškové kanalizace, položení dešťových kanalizačních přípojek bez jejich napojení na odvodňované plochy, ...)

- při návrhu nové zástavby bude minimalizován rozsah zpevněných ploch s limitním zpevněním 50% plochy pozemku,
- součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4, vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí,

Při návrhu nové zástavby je nutné minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel dané lokality. Pro toto řešení je nezbytné při návrhu přísně dodržovat zásady povrchové retence, včetně budování retenčních prostorů v zelených plochách (miskovité sníženiny se škrťácím odtokem apod.).

Kanalizace:

Pro odvod odpadních vod z lokality Domanín - Vísky budou vybudovány nové kanalizační stoky, umístěné ve středové poloze místních obslužných komunikací a budou výhledově zaústěny do kanalizačních hlavních stok – bude řešeno samostatnou PD. Obě kanalizační stoky budou řešeny technicky tak, aby mohlo dojít perspektivně k oddělování dešťových a splaškových vod (viz níže) – bude řešit další stupeň PD v návaznosti na celkovou koncepci obce.

Pro perspektivní odvedení separovaných dešťových vod z řešeného území je vytvořena prostorová rezerva pro dešťovou kanalizaci, která bude umístěna v souběhu s trasou kanalizace jednotné – výhledově splaškové - v místní obslužné komunikaci. Za účelem minimalizace odtoku dešťových vod z rodinných domů doporučujeme zachytávání dešťových vod pro jiné účely – zalévání zahrad a podobně. V rámci stavebního objektu SO 02 Komunikace, chodníky budou v komunikaci osazeny nové uliční vpusti, které budou napojeny na dešťovou stoku. Odvádění dešťových vod z řešené lokality Domanín - Vísky bude řešeno v souladu s ustanovením § 20 odst. 5 písm. c) vyhl. č. 269/2009 Sb.

Poznámka - Vzhledem k výškopisným podkladům pro stupeň územní studie a podkladů z územního plánu ve vztahu k souběžně zpracovávané studii odkanalizování obce není možno odkanalizování řešit podrobněji a bude upřesněno v dalších stupních dokumentací s možnou úpravou řešení. Nutno dořešit celkovou koncepci odkanalizování obce ve vazbě na lokalitu Domanín - Vísky, a dle tohoto stanovit definitivní technické a systémové řešení kanalizačních řádů v lokalitě.

Dimenze a funkce jednotlivých kanalizačních stok budou upřesněny v dalších stupních dokumentací – ve fázi územní studie je pouze stanovena dostatečná prostorová rezerva pro jejich uložení v potřebných dimenzích.

V zájmovém katastru se nenachází úředně vyhlášené záplavové území. Dle informací poskytnutých Obcí Domanín nedochází k zplavování řešených pozemků vodou z vodních toků. Území sídla není ohrožováno záplavami z vodních toků při záplavách nebo silných deštích.

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací je nutno dořešit zamezení vlivu přívalových extravilánových vod na řešené území, i když územní plán tuto problematiku neřeší. V rámci nově plánované účelové komunikace pro obsluhu zbytkových pozemků nad lokalitou 3 bude nutno vybudovat i zachytýný systém pro eliminaci těchto vod s jejich bezpečným odvedením do vodního toku Domanínský potok – pro uložení případného zatrubnění je v technickém koridoru vytvořen dostatečný šířkový prostor.

SO 04 ... Vodovod

Zásobování vodou lokality Domanín - Vísky bude řešeno ze stávajícího obecního vodovodu pokrývajícího stávající potřeby obce. Nový vodovodní řád v lokalitě bude napojen na stávající rozvody v obci dle nápojních bodů z územního plánu. Vodovodní řády pravděpodobně v dimenzi PVC prům. 110 mm budou vedeny jednostranně v tělese chodníku, navržené rozvodné řady jsou v maximální míře tam, kde to technické řešení dovoluje, zaokružovány. Rozsah a trasování navrženého vodovodního potrubí je patrné z výkresové části.

Přesné profily a materiál nového potrubí budou řešit následující stupně dokumentací na základě podrobného výpočtu. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při

podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platných ČSN.

SO 05 ... Plyn

Vlastní zásobování obce - místní rozvodná síť je provedena výhradně středotlakým rozvodem (STL) s provozním přetlakem do 0,3 MPa. U všech odběratelů je tedy nutné provádět deregulaci na provozní tlak plynospotřebičů pomocí domovních regulátorů. Síť v obci je provedena tak, aby v max. míře pokryla potřeby zemního plynu (ZP) všech výhledových záměrů. Provedena je plastovým potrubím LPE 63 – 90 mm.

U navrhované rozvojové lokality Domanín - Vísky bude realizace nových plynovodů spočívat v rozšíření stávající STL sítě v návaznosti na prováděnou zástavbu, a to rozšířením STL sítě plastovým potrubím LPE 63 mm jednostranně v trasách 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 m a kabelu sdělovacího 0,4 m. Veškeré plynovodní zařízení bude ve správě JMP – RWE , a.s. Brno, závod Hodonín.

Po projednání možnosti výstavby I. etapy podél stávající jednostranné komunikace s vlastníkem plynovodu JmP Hodonín bude nutno vybudovat nový plynovodní řád v nové poloze s tím, že stávající rodinné domy se časem dle svého uvážení přepojí na tento nový plynovod. Tento nový plynovod je podmínkou pro realizaci této I. etapy výstavby.

Koncepce řešení byla projednána na JmP RWE Hodonín, Brněnská ul., - p. Valtr.

SO 06 ... Rozvody NN

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu v návrhovém období při zachování současné koncepce venkovního vedení s úseky kabelového rozvodu. Pro nově navrhovanou lokalitu Domanín - Vísky navrhujeme její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi, a to napojením na stávající rozvody (TR2, případně TR6).

Pro nově navrhovanou lokalitu Domanín - Vísky budou nové rozvody NN provedeny kabelovým rozvodem v zemi. Nápojné místo pro rozvody NN kabelové sítě bude dle řešení z územního plánu a dle samostatné dokumentace napojení – nutno provést v předstihu před realizací stavebních úprav okolních uličních prostor tak, aby nedocházelo k narušování již zrealizovaných úprav uličních zpevněných ploch. Kabelové rozvody budou provedeny v předpokladu vedením typu NAYY 4x50mm². Toto bude trasováno dle situace ve veřejném zeleném prostranství, smyčkováno v přípojných pilířích oboustranně, případně bude řešeno zaokružování rozvodů. Podrobnější řešení nových rozvodů bude řešit následující stupeň PD.

Koncepce řešení byla projednána na EoN Hodonín, Husova 1, - ing. Marián Tomko.

SO 07 ... Sdělovací kabely

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

SO 08 ... Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojních míst ve stávajících částech obce. Kabelové rozvody budou situovány podél plánované komunikace jednostranně – viz výkresová část. V souběhu s kabelovým rozvodem bude řešeno uzemnění stožárů svítidel. Vlastní osvětlení bude provedeno výbojkovými svítidly, která budou osazena na sadových pozinkovaných stožárech B5m. Úroveň osvětlení předpokládá místní obslužnou komunikaci s minimálním dopravním provozem. Provoz osvětlení bude řízen soumrakovým spínačem. Vedení VO bude řešeno i ve veřejném prostranství, stejně jako u koutu s dětským odpočinkovým centrem.

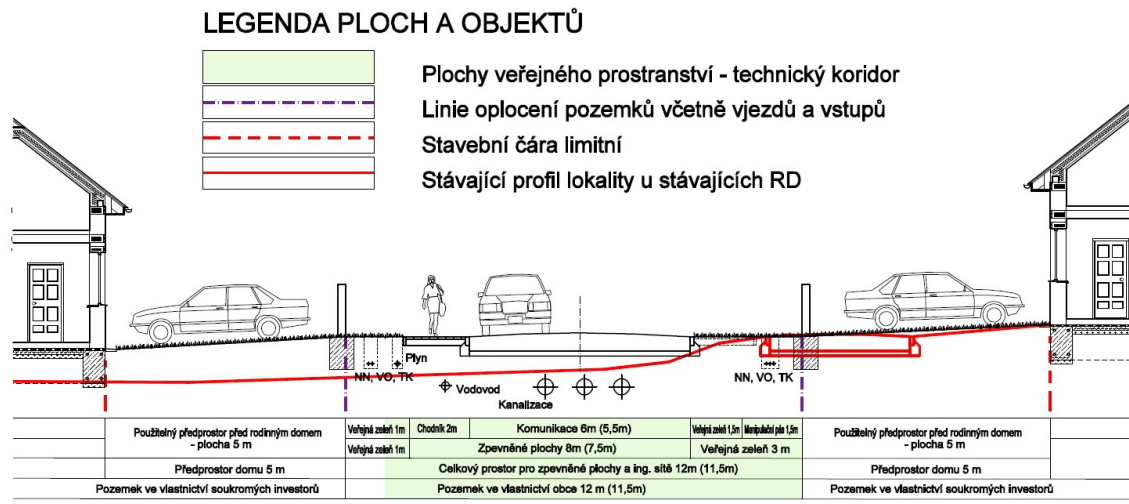
SO 09 ... Sadové úpravy

V lokalitě bude podrobněji řešena část veřejných prostranství v rámci centrálního koutu s dětským odpočinkovým centrem, které má relaxační význam pro obyvatele lokality. Úprava zeleného pásu

v uliční frontě technického koridoru je popsána v regulačních zásadách.

Poznámka :

Orientační situační řešení inženýrských sítí je vyznačeno v grafické části této územní studie. Pro trasování nutných inženýrských sítí v lokalitě je vytvořen dostatečný šířkový koridor tak, aby mohly být sítě do lokality zrealizovány. Vzhledem k podkladům pro stupeň územní studie bude podrobnější řešení inženýrských sítí a komunikací upřesněno v dalších stupních dokumentací s možnou úpravou řešení.



Obr. 5 : Schematický orientační řez ulicí u stávající jednostranně zastavěné uliční fronty

b) Etapizace přípravy a realizace lokality:

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru a možnosti povolení rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní procedury:

- provést majetkoprávní převody pozemků dle výkresové grafické části do vlastnictví obce – technické koridory – ihned po projednání s vlastníky pozemků z důvodu zachování koncepce
- zabezpečit vypracování dalších podrobnějších stupňů projektových dokumentací technické infrastruktury (zejména odkanalizování, přípojny kabel NN z TR a obslužná komunikace k rezervě pro sportovní plochu č. 17) včetně příslušných územně a stavebně správních povolení
- zabezpečit investiční a dodavatelskou přípravu pro realizaci jednotlivých stavebních objektů tak, aby byla zabezpečena možnost výstavby dle etapizace z výkresové části

Etapizace výstavby lokality je řešena dle výkresové části. Zásadní součástí etapizace je i realizace souvisejícího veřejného prostranství, které funkčně doplňuje vlastní obytnou výstavbu. Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků a zejména dle finanční a realizační připravenosti a kompletnosti jednotlivých větví technického koridoru.

F. Zásady řešení veřejných prostranství

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

- 1 – místní komunikace a technická infrastruktura

Tato veřejně prospěšná stavba je vzhledem k efektivnějšímu řešení celé řešené lokality trasována v SZ okraji části 2 odlišně od řešení územního plánu (je umístěna do cca centrální polohy bloku

s ohledem na oboustrannou zastavitelnost koridoru). Ve styku se sportovním areálem bude v rámci reparcelace vymezen koridor pro obsluhu tohoto stávajícího sportovního areálu stejně jako výhledově rezervní plochy č. 17, a to v dvorních koncových částech nově vzniklých parcel RD č. 35 až 41.

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.

V souladu s ustanovením výše uvedené novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) je součástí lokality prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost, který je soustředěn v hlavní míře v centrální části lokality a vymezuje a stanovuje prostor a podstatu veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.).

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území má rozlohu cca 5,2 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. 2600 m². Plocha veřejného prostranství výše uvedeného činí cca 3.972 m², takže plně splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru je dle šířkových možností územní prostor pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně.

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

G. Grafická část

1. Situace širších vztahů M 1:3000
2. Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace M 1:1000
3. Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace – část A M 1:500
4. Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace – část B M 1:500
5. Dopravní a technická infrastruktura, vlastnické vztahy M 1:1000

V Kyjově prosinec 2019