

ÚZEMNÍ STUDIE KYJOV, TRAKTORKA LOKALITA SVATOBORSKÁ (Z86)



TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE KYJOV, TRAKTORKA LOKALITA SVATOBORSKÁ (Z86)		
Evidenční číslo:	215 – 001 – 659		
Objednatel:	Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov		
Pořizovatel:	Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL	
	dopravní řešení:	Ing. Jiří HRNČÍŘ	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel VESELÝ	
	energetika, spoje:		
	grafické práce	Ing. Soňa MATULOVÁ	
Datum:	prosinec 2015		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

1.	Výkres širších vztahů	1 : 5000
2.	Urbanistické řešení	1 : 1000
3.	Dopravní a technická infrastruktura	1 : 1000
4.	Vytyčovací schéma zástavby	1 : 1000
5.	Zákres navrženého řešení do leteckého snímku	1 : 1000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
1.1	ZADÁNÍ ÚKOLU	5
1.2	PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ	5
1.3	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	5
2	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY, CHARAKTER A ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY ŘEŠENÉ LOKALITY	7
3	PRŮBĚH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	9
4	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A REGULACE ZÁSTAVBY	10
4.1	VYMEZENÍ PLOCH SMÍŠENÝCH VÝROBNÍCH - SV	12
4.2	PLOCHY SÍDELNÍ (VEŘEJNÉ) ZELENĚ – Z	13
4.2.1	PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ IZOLAČNÍ A OSTATNÍ - ZI	13
4.2.2	VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ – ZP	13
4.3	PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV	14
4.4	PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ - OK	14
5	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	15
6	KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	15

7	KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	17
7.1	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	17
7.2	ODKANALIZOVÁNÍ	18
7.3	ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ	19
7.4	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM	19
7.5	SPOJE	20
7.6	VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	20
7.7	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	20
8	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A POŽÁRNÍ OCHRANU	21
9	POŘADÍ ZMĚN VE VÝSTAVBĚ (ETAPIZACE VÝSTAVBY)	21
10	SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	22
11	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	22
12	OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, ZÁKLADOVÉ POMĚRY A ZEMNÍ PRÁCE	22

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU

Zpracování Územní studie (dále též ÚS) Kyjov, Traktorka, lokalita Svatoborská (Z86 dle Územního plánu Kyjov) vychází ze zásad vydaného ÚP Kyjov, který vymezuje v kap. 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeni jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Vypracování územní studie bylo zadáno Městským úřadem Kyjov smlouvou o dílo č. 215-001-659.

Pořizovatelem je Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1, 695 01 Kyjov.

Územní plán Kyjov vyhodnotil jako účelné zpracování ÚS pro jižní stranu Svatoborské ulice, lokality změn v území č. Z86 a Z87), v níž je navrženo umístování **provozů smíšených výrobních**, charakterizovaným ÚP jako „*plochy sloužící k umístování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby*“.

Hlavním cílem řešení ÚS je prověřit možnosti účelného využití vymezeného území z hlediska celkové koncepce, navrhnout parcelaci pozemků, stanovit prvky prostorové regulace další výstavby v souladu s požadavky platného ÚP Kyjov a pořadí změn ve výstavbě (etapizaci), návrh koncepce obsluhy řešeného území dopravní infrastrukturou (komunikace pro automobily a pěši) společně s návrhem tras inženýrských sítí s dostatečnou kapacitou.

Vzhledem k blíže neupřesněné náplni ÚS prověřuje řešené území jako celek ve funkčních souvislostech, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých staveb v území. Na územní studii budou navazovat podrobnější dokumentace, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé záměry a následné stavby v území.

1.2 PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Územní plán Kyjov, vydaný Zastupitelstvem města, nabyl účinnosti dne 7. 1. 2014 (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.)

MAPOVÉ PODKLADY

- Územní plán (ÚP) Kyjov
- ÚAP ORP Kyjov - 3. Úplná aktualizace
- polohopis – aktuální mapový podklad použitý pro zhotovení územního plánu Kyjov
- letecký snímek

OSTATNÍ PODKLADY

- Kyjov – Traktorka, komunikace, parkoviště a chodníky, c) situační výkresy, koncept (Ing. Prokeš, PP projekt Hodonín)
- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu
- fotodokumentace

1.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu. Technické limity využití území jsou respektovány v souladu s vydaným územním plánem, včetně navrženého přeložení plynovodního řadu (STL) a přeložek nadzemních vedení vn.

Je navrženo uspořádání území v přiměřeném detailu, odpovídajícím územní studii. Jsou navrženy plochy smíšené výrobní, koridory veřejných prostranství zahrnující místní komunikace a chodníky, plochy zeleně izolační a ostatní. Návrh členění území je podkladem pro dělení a scelování pozemků. Členění území vychází z aktuálního stavu území a aktuálních podkladů města. Dopravní skelet a členění území splňuje požadavky ÚPD. Šířka veřejného prostranství odpovídá platným předpisům (vyhl. 501/2006)...

K jednotlivým bodům zadání: **Zadání územní studie „Kyjov, lokalita traktorka - zastavitelná plocha Z86“**

ad 2) Důvod a cíle územní studie (ÚS)

Územní studie prověřuje možnosti využití vymezené plochy. Stanovuje jednotnou urbanistickou koncepci řešeného území a vytváří tak podmínky pro jeho začlenění do organismu města. Impulzem pro její pořízení je zájem několika vlastníků pozemků o výstavbu.

Vychází z platného a účinného Územního plánu Kyjov, kterým je předepsána.

ÚS prověřuje možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v současném stavu přípravy záměrů investorů, ekonomické využití vymezené plochy ve vztahu k limitům využití území a příznivý poměr ploch pro dopravu, ploch veřejných prostranství a ploch smíšených výrobních, včetně nezbytně nutných ploch technické infrastruktury a tras inženýrských sítí a jejich kapacity pro zajištění provozu zóny.

ÚS stanovuje prostorové regulační prvky další výstavby v souladu s požadavky platného ÚP Kyjov, jednoduchým způsobem umožňuje dělení ploch, potřebných pro realizaci záměru (návrh rozparcelování pozemků).

ÚS stanovuje pořadí změn ve výstavbě (etapizaci).

Potřeby města Kyjov byly průběžně konzultovány s odbory OM, ORM, OŽPÚP, vedením města Kyjova a jednotlivými investory.

Předmětem řešení je:

- rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně maximální výškové hladiny zástavby
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou, včetně nakládání s odpady; umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad není navrženo, řešeno je v rámci jednotlivých areálů
- vymezení veřejného prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy
- střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie je, v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem, který má podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ve znění pozdějších předpisů, oprávnění vypracovávat územní studie.

ad 3) Vymezení řešeného území

Jedná se o Územním plánem Kyjov vymezenou zastavitelnou plochu Z 86, nacházející se mimo zastavěné území, navrženou jako plocha „smíšená výrobní“ o rozloze 7,171 ha, navazující na podnikatelské aktivity v jihozápadní části Kyjova. Přístup do rozvojové plochy je zajištěn z ulice Svatoborská.

ad 4) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie

- prověřuje možnosti využití vymezené zastavitelné plochy smíšené výrobní v souladu s požadavky platného a účinného ÚP Kyjov
- navrhuje rozsah a způsob prostorového uspořádání zástavby, stanovuje prostorové regulační prvky nové výstavby v souladu s požadavky platného a účinného ÚP Kyjov (stanovení uliční čáry, výškové hladiny zástavby, tvar zastřešení, návrh intenzity zastavění)
- ÚP Kyjov stanovuje v zastavitelné ploše Z86 výškovou regulaci zástavby: max. 2 NP
- řeší prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu
- vymezuje veřejná prostranství včetně uličního profilu a prvků veřejné zeleně, zejména stromořadí, úměrného měřítku zástavby a koordinovaného s vedením inženýrských sítí a parkovacích stání
- řeší etapizaci výstavby (viz kap. 9.)
- navrhuje rozparcelování pozemků, které bude projednáno s vlastníky pozemků za účasti zástupců města Kyjova. Mohlo by se jednat o pozemky s rozlohou 5000 – 20000 m². Druh, účel a rozsah výstavby bude záviset na požadavcích jednotlivých investorů,
- stanovuje systém dopravní obsluhy území včetně dopravy v klidu a zajišťuje pěší prostupnost území a návaznost na dopravní skelet lokality
- navrhuje funkční využití nových objektů v souladu s platným ÚP Kyjov

- byla projednána se zadavatelem, s jednotlivými investory a majiteli pozemků, viz kap. 3 Průběh zpracování územní studie
- funkční využití zastavitelné plochy Z 86 vyplývající z ÚP Kyjov viz kap. 4
- řeší střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území (střet s CHLÚ)
- řeší riziko negativních vlivů vzhledem ke stávajícím objektům bydlení - respektovat podmínky výstavby (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek v ÚP Kyjov)
- respektuje navrženou ochranu záměru na vybudování přeložky silnice I/54 – stavební činnost v tomto území je podmíněna vyjádřením OPS ŘSD ČR
- respektuje limity využití území, zastavitelná plocha Z86 leží v ochranném pásmu letiště Kyjov, protíná ji telekomunikační trasa – radioreleová trasa, zasahuje do archeologického naleziště I. kategorie a leží v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

ad 5) Požadavek na ochranu a rozvoj hodnot v území

- v územní studii je zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy a zástavbu
- územní studie stanovuje objemové hranice stavebního rozvoje lokality

ad 6) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Územní studie

- navrhuje optimální napojení rozvojové plochy na komunikační síť města
- řeší plochy pro dopravní infrastrukturu - plochy pro silniční a statickou dopravu, pro cyklisty a pěší
- navrhuje koncepci a trasování vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu a bilance potřeb jednotlivých médií. Kapacita inženýrských sítí a jejich místa napojení budou prokazatelným způsobem projednány se správcí inženýrských sítí
- řeší nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad (viz kap. 8.6 Nakládání s odpady)
- vymezení veřejného prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy

ad 7) Požadavek na etapizaci

- prověřuje etapizaci plánované zástavby (viz kap. 9)

ad 8) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů

Požadavky ÚAP shrnují základní problematiku řešení územní studie, jsou vypořádány v příslušných kapitolách.

Kvalita zemědělské půdy je vysoká. Vzhledem k územním podmínkám, kdy bude lok. Traktorka, vklíněná do zástavby města, oddělena od volné krajiny koridorem přeložky sil. I/54, byla v procesu projednání ÚP Kyjov schválena k využití pro plochy smíšené výrobní.

ad 9) Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Územní studie byla v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem.

Grafická část byla zpracována nad mapovým podkladem v níže uvedeném měřítku.

Studie byla odevzdána zadavateli v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu *.dgn a *.pdf. a textovou částí ve formátu *.doc a *.pdf.

Obsah územní studie:

A) Textová část ÚS viz Obsah

B) Grafická část ÚS viz Obsah. V průběhu prací bylo dohodnuto nahrazení Výkresu etapizace v textové části v kap. 9. V tabulce je i na výkresu č. 2 Urbanistické řešení

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY, CHARAKTER A ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY **ŘEŠENÉ LOKALITY**

POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji města Kyjova. Tvar řešeného území je lichoběžník. Severozápadní hranici řešeného území tvoří silnice II/422 Zlechov – Kyjov – Podivín – Valtice, ulice Svatoborská. Ta odděluje výrobní zónu „Traktorka“ od zóny komerční a zóny veřejného vybavení a od ploch pro bydlení (smíšených obytných). Severovýchodní hranice je tvořena plochou silniční dopravy; navrženo je její propojení na

silnici II/432. Jihovýchodní hranici tvoří areál smíšený výrobní firmy Wky, spol. s r. o. Jihozápadní hranice řešeného území je tvořena koridorem územní rezervy pro přeložku silnice I/54, tzv. jižní obchvat města.

Jedná se o zemědělsky využívanou plochu – orná půda nejvyšší třídy ochrany, mírně se svažující k jihovýchodu. Ve střední části řešeného území je umístěn komerční areál, prodej koberců.

ŠIRŠÍ VZTAHY, VAZBA NA URBANISTICKOU STRUKTURU MĚSTA, VAZBA NA PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Je vymezena v grafické části US, výkres č. 1 – Urbanistické řešení.

Řešené území se nachází v na jihozápadní části města Kyjova, v průmyslové oblasti města, vymezené stávající železniční tratí č. 340 Brno - Uherské Hradiště, Svatoborskou ulicí (silnice II. třídy) a územní rezervou pro přeložku silnice I/54. Po realizaci silnice I/54 bude mít bezprostřední napojení na komunikační síť bez průjezdu obytným územím města.

Vazba na urbanistickou strukturu města je přímá, dopravní prostřednictvím silnice II/422 na stávající průtah silnice I/54 městem, identicky pro pěší a nemotorovou dopravu.

Řešení Územní studie vychází ze zásad daných územním plánem Kyjov. Řešené území je totožné s vymezením lokality Z86, vyznačeným ve Výkrese základního členění území.

Rozsah řešeného území činí 7,117 ha, z toho 5,5238 ha jsou plochy smíšené výrobní.

Řešené území je ve svém využití limitováno stávajícím vysokotlakým plynovodem, nadzemním vedením vn, trasou radioreléového paprsku (pro výškové stavby), a ochranným pásmem veřejného vnitrostátního letiště Kyjov.

Do řešeného území zasahuje archeologická lokalita I. typu. V řešeném území se nenacházejí nemovité kulturní ani nemovité archeologické kulturní památky.

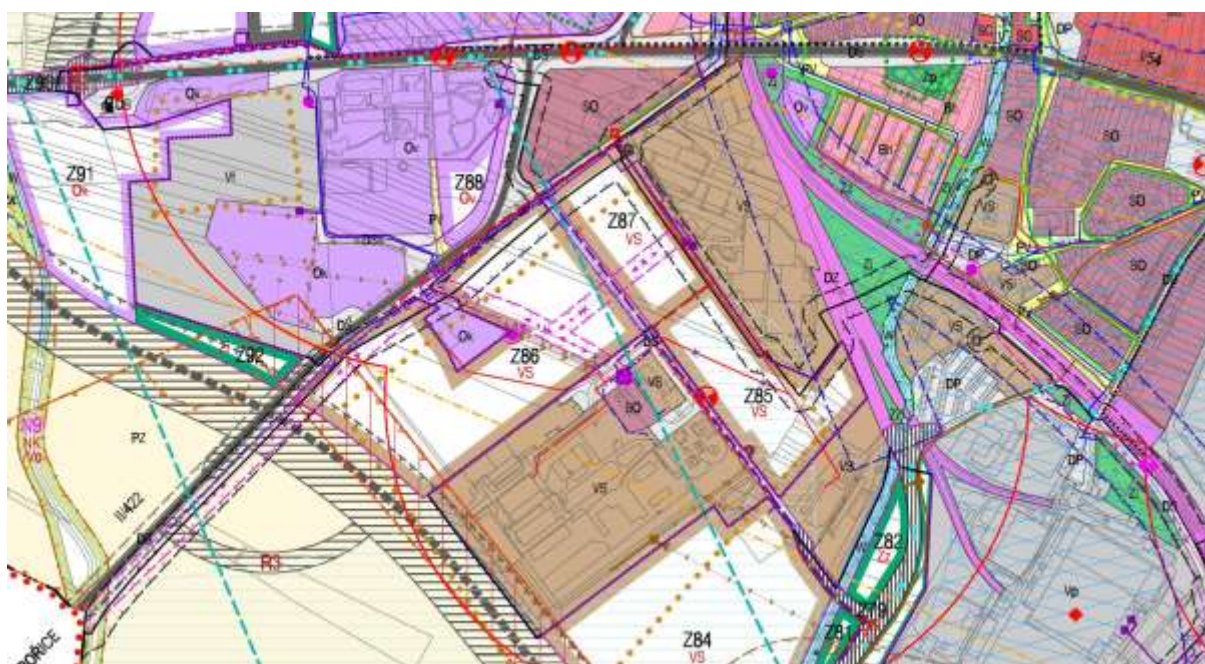
Kyjov je významným sídlem v jihovýchodní části Jihomoravského kraje, v okrese Hodonín, na dopravní ose Brno – Slavkov u Brna – Veselí nad Moravou. Zastává funkci obce s rozšířenou působností (ORP) a obce s pověřeným obecním úřadem (POÚ). Pro udržitelný rozvoj města je třeba dlouhodobě cílevědomě vytvářet podmínky pro spokojený život obyvatel, včetně podmínek pro podnikání a vytváření pracovních příležitostí.

Územní studie řeší optimální způsob využití plochy Z 86 vymezené v Územním plánu Kyjov pro plochy smíšené výrobní. V první fázi řešení územní studie byly prověřeny 4 varianty spočívající především ve způsobu dopravní obsluhy západní části území. Zadavatel po bedlivém posouzení vybral ke zpracování výslednou variantu (var. 4) a dne 13. 10. 2015 ji zadal k dopracování.

Lokalita je situována v docházkové vzdálenosti od zastávek veřejné dopravy.

Navržené využití lokality je v souladu s platným územním plánem Kyjov.

VÝŘEZ Z KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU KYJOV



PODMÍNKY PRO USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ÚS Traktorka je řešena tak, aby účelně využila enklávu zemědělské půdy v prostoru jihozápadní části průmyslové zóny mezi areálem firmy Wiky, spol. s r. o. a Svatoborskou ulicí.

3 PRŮBĚH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚKOLU A PRACOVNÍCH JEDNÁNÍ

Práce na ÚS byly zahájeny dne 2. 2. 2015.

Průzkumy řešené lokality byly provedeny dne 9. 2. 2015 za účasti pořizovatele.

Pracovní jednání ze dne 9. 2. 2015 proběhlo v kanceláři vedoucí odboru majetku Městského úřadu Kyjov Mgr. Markéty Pírkové za účasti pracovníků odboru majetku Otakara Matuly a Ing. Věry Pekárkové a zástupců pořizovatele, odboru životního prostředí a územního plánování Ing. Bedřicha Kubíka a Ing. Jiřiny Němcové. Byla rekapitulována geneze problematiky řešeného území včetně poskytnutí dílčích podkladů. Ve smyslu závěrů jednání projektant dne 11. 2. 2015 dohodl s firmou H. arch projekt s.r.o. poskytnutí podkladů, zpracovaných v lokalitě a jejich následné využití pro účely ÚS.

Další pracovní jednání proběhlo dne 3. 3. 2015 proběhlo v kanceláři vedoucí odboru majetku Městského úřadu Kyjov Mgr. Markéty Pírkové za účasti pracovnice odboru majetku Ing. Věry Pekárkové a zástupců pořizovatele, odboru životního prostředí a územního plánování Ing. Bedřicha Kubíka a Ing. Oldřišky Frýbortové. Předložena byla základní varianta koncepce řešení (č. 1). Ta spočívá v respektování zásad rozpracované dokumentace místní obslužné komunikace (PP projekt Hodonín), dělicí území na dvě části; je projednáno její napojení na silnici II/422 a na stávající komunikaci k obsluze areálu firmy Wiky, spol. s r. o. jižně od řešeného území. Východní část řešeného území respektuje rozpracované podklady, dodané firmou H. arch projekt s.r.o. (stavební čára a stavební hranice). Bylo akceptováno řešení této části s tím, že zbývající část lokality bude obsluhována dopravně ze stávající komunikace, vedoucí do výrobní zóny.

V západní části řešeného území tato varianta navrhuje komunikaci k obsluze umístěnou v polovině lokality s obratištěm pro nákladní dopravu.

V této části bylo dohodnuto zpracování dalších variant:

- Varianta č. 2: trasu komunikace přimknout a vést souběžně s areálem domu koberců (Koberce Trend), a to co nejbližší s jeho hranicí
- Varianta č. 3: trasu komunikace přimknout a vést souběžně s areálem domu koberců (Koberce Trend), a to co nejbližší s jeho hranicí, a tuto komunikaci zaokružovat podél areálu Wiky, spol. s r. o. a napojit na stávající komunikaci

Na jednání uskutečněném téhož dne (3. 3. 2015) se zástupci města a vlastníky pozemků byla navržena další varianta řešení:

- Varianta č. 4: trasu komunikace přimknout a vést souběžně s areálem domu koberců (Koberce Trend), a to co nejbližší s jeho hranicí a tuto komunikaci napojit z JZ strany na stávající komunikaci

Navrženy byly varianty 1 – 4 dle výsledků jednání tak, aby prověřily řešené území v různých variantách. Se zpracovanou srovnávací tabulkou variant návrhu byly předány pořizovateli dne 24. 3. 2015.

Pokyn k dopracování vybrané varianty č. 4 byl zadavatelem dán dopisem ze dne 13. 10. 2015. (*Dobrý den, můžete prosím pokračovat ve zpracování územní studie Traktorka, Kyjov, varianta č. 4. Návrh parcelace pošlu do cca 1. měsíce, město dále pokračuje v odkupu dotčených pozemků.*)

Dne 25. 11. 2015 byly zahájeny práce na dokončení ÚS včetně konzultace rozsahu ploch pro nakládání s odpady a jejich zdroje.

Dne 1. 12. 2015 byla mailem zaslána ke konzultaci a odsouhlasení situace s návrhem parcelace, s dělením na osm parcel.

Dne 2. 12. 2015 byla s Ing. Pekárkovou dohodnuta závěrečná podoba „parcelace“ území a nahrazení výkresu etapizace textem v kap. 9.

Výsledky projednání a náměty k řešení byly prověřeny a zohledněny. Poté byla ÚS dopracována.

4 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A REGULACE ZÁSTAVBY

VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Základním předpokladem kvalitního fungování řešeného území je bezproblémová dopravní obsluha. Ta byla v průběhu zpracování US prověřena ve **čtyřech variantách**. Všechny vycházejí z respektování zásad rozpracované dokumentace místní obslužné komunikace (PP projekt Hodonín), dělící území na dvě části; je projednáno její napojení na silnici II/422 a na stávající komunikaci k obsluze areálu firmy Wiky, spol. s r. o. jižně od řešeného území.

Vybraná varianta je řešena s obslužnou komunikací přimknutou a vedenou souběžně s areálem domu koberců (Koberce Trend) co nejbližší s jeho hranicí. Komunikace je vedena po západní okraj řešeného území na hranici koridoru územní rezervy pro přeložku silnice I/54, kde se ostře stáčí jižním směrem podél hranice řešeného území a hal firmy Wiky, spol. s r. o., je napojen na stávající obslužnou komunikaci v areálu. V této části řešeného území je navrženo parkoviště pro 37 osobních vozidel (z toho 2 vyhrazená stání pro ZTP osoby).

V bezpečnostním pásmu VTL plynovodu podél silnice II/422 je navržena plocha sídelní zeleně, veřejná zeleň izolační a ostatní Zi, tj. plochy zeleně, které plní zejména funkci izolační a kompoziční, které eliminují vlivy výrobní činnosti na plochy občanského vybavení a na plochy smíšené obytné severně od řešeného území a naopak vlivy hluku a vibrací z dopravy na silnici II/422 na řešené území.

Řešené území je koridory řešeného území rozděleno na tři části:

- část A – východní část
- část B – severozápadní část
- část C – jihozápadní část

Část A je ze severu vymezena Svatoborskou ulicí, z východu obslužnou komunikací do průmyslové zóny, z jihu obslužnou komunikací do areálu Wiky, spol. s r. o. a ze západu navrženou místní obslužnou komunikací podél areálu koberce Trend. Její součástí je areál firmy Šebesta.

Část B je ze severu vymezena Svatoborskou ulicí (hranici bezpečnostního pásma VTL plynovodu a hranici ochranného pásma vn), z východu navrženou místní obslužnou komunikací podél areálu koberce Trend, z jihu navrženou vnitroareálovou obslužnou komunikací a ze západu koridorem územní rezervy pro přeložku silnice I/54.

Část C je ze severu vymezena navrženou vnitroareálovou obslužnou komunikací, z východu navrženou místní obslužnou komunikací podél areálu koberce Trend, z jihu hranicí areálu Wiky, spol. s r. o. a ze západu koridorem územní rezervy pro přeložku silnice I/54, respektive navrženou vnitroareálovou obslužnou komunikací, napojenou do areálu Wiky, spol. s r. o..

BILANCE POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ		
	výměra pozemku, počet v m ²	v %
Pozemky pro smíšenou výrobu SV	55238	74,69
Pozemky pro občanské vybavení komerční – Ok	104	0,14
Pozemky pro veřejná prostranství - PV	8385	11,33
Pozemky pro veřejnou zeleň izolační a ostatní - Zi	8807	11,91
Pozemky pro veřejnou zeleň parkovou - Zp	1426	1,93
Celkem	73960	100,00

V případě řešeného území je z důvodu vytváření příznivých podmínek pro životní prostředí veřejná zeleň parková (Zp) umístěna v koridorech veřejných prostranství (PV), která vhodně doplňuje a dotváří veřejná prostranství. Potom je toto rozšířené veřejné prostranství v rozsahu 8385 + 1426 = 9811 m².

UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V grafické části, výkres č. 2 – Urbanistické řešení.

PARCELACE

Dle požadavku zadání byly pozemky navrženy k parcelaci v rozsahu od cca 5000 m². Pozemky jsou rozděleny na 8 parcel pro rozvoj ekonomické základny pro plochy smíšené výrobní.

ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU, PLOŠNÉ PODMÍNKY

ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU je vymezena stavební čarou a stavební hranicí tak, aby jej bylo možno smysluplně a účelně zastavět.

STAVEBNÍ ČÁRA udává hranici pozemku, určeného k zastavění a pozemku pro výstavbu hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Nová zástavba nesmí překročit stavební čaru směrem k veřejnému prostranství, avšak nemusí být umístěna na stavební čáře – zástavba může v okrajových částech ustupovat. Před stavební čarou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Stavební čary jsou identifikovány souběhem s uličními čarami. Studii je stavební čára vymezena ve vzdálenosti 10 m od hranice veřejného prostranství

STAVEBNÍ HRANICE určuje maximální možnost zastavění pozemku vůči okolní zástavbě. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

ULIČNÍ ČÁRA odděluje pozemky veřejné od soukromých.

VÝŠKA ZÁSTAVBY – PODLAŽNOST je definována maximální výška zástavby udávající počet podlaží. Ve shodě s územním plánem je navržena maximálně dvoupodlažní zástavba. Vyšší zástavba se nedoporučuje z důvodu ochrany krajinného rázu, dálkových pohledů a ochranného pásma veřejného vnitrostátního letiště Kyjov. Lokalita je situována v exponované poloze na příjezdu do města. U zástavby o maximální výšce dvě podlaží není využití podkroví předpokládáno, u jednopodlažní zástavby je přípustné.

- 1/2 maximální počet plných nadzemních podlaží
- v případě halových a skladových objektů výška římsy max. 7 m

TVAR A SKLON STŘECH

Střechy jsou doporučeny sedlové nebo pultové v kombinaci se střechami plochými (střecha s minimálním sklonem umožňujícím odvodnění střechy).

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

Tvar, sklon, materiál a barva střechy na stavbách budou řešeny individuálně projektantem po předchozí konzultaci se stavebním úřadem.

OPLOCENÍ

Poloha oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství je na rozhraní pozemků pro smíšenou výrobu a pozemků pro veřejná prostranství.

HLAVNÍ VSTUPY A VJEZDY

Realizace vstupů a vjezdů je přípustná na hranici navržených pozemků pro smíšenou výrobu a pozemku veřejného prostranství, konkrétní poloha bude zpřesněna podrobnější dokumentací v souladu s provozními nároky jednotlivých areálů.

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Dle Územní studie „Vymezení cílových charakteristik krajiny Jihomoravského kraje“ (Ageris, 2010) přísluší řešené území ÚS Traktorka z hlediska Krajinného rázu do oblasti č. 19 - výrazně zvlněná až členitá městská a příměstská krajina – zahrnuje celé řešené území - poměrně členitá území s převažujícími plochami zastavěného území a s navazujícími nezastavěnými plochami s různorodou, převážně však pestrou strukturou využití. Jižní hranici řešeného území je hranice s oblastí č. 8 - ploché až mírně zvlněné zemědělské krajiny, málo členitého až rovinatého území s výrazně dominantním zemědělským využitím, s typickými rozsáhlými bloky orné půdy a s většinou rovněž se sídly venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- zemědělské půdy převážně I. třídy ochrany
- chráněné ložiskové území (CHLÚ) Lignit (příprava úpravy hranice)
- ochranné pásmo veřejného vnitrostátního letiště Kyjov

- telekomunikační vedení – rádioreléová trasa
- archeologická lokalita I. typu
- dopravní a technická infrastruktura včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

4.1 VYMEZENÍ PLOCH SMÍŠENÝCH VÝROBNÍCH - SV

Hlavní náplní řešené zóny jsou plochy smíšené výrobní. V souladu s platnou ÚPD je zde navrženo 55238 m² ploch ve třech blocích, rozdělených do 8 „parcel“, z nichž je jedna (A1) zainvestována vlastníkem a jeho záměry byly na úrovni územní studie respektovány.

VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy slouží k umístování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby...), skladování – přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení – pozemky občanského vybavení – komerčních zařízení – maloobchodní a obchodní provozy – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – sběrná místa komunálního odpadu – pozemky sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, veřejné správy, staveb pro sport, stravování, ubytování...) za podmínky, že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení – pozemky staveb a zařízení zemědělství, logistiky za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku

PŘEHLED VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO SMÍŠENOU VÝROBU			
id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
A	A1	7185	6006
	A2	12655	9203
B	B7	6451	4273
	B8	8763	4964
C	C3	5034	3430
	C4	5047	3266
	C5	5054	3272
	C6	5057	3379
celkem		55246	37793

Počet navržených areálů pro smíšenou výrobu 8

Průměrná velikost areálu smíšené výroby 6905 m²

Intenzita využití pozemků udává přípustný počet m² zastavitelné plochy na m² pozemku a činí:

37793 : 55246 = 0,68

POZNÁMKA:

Vymezení jednotlivých pozemků (parcelace A2, C3, C4, C5, C6, B7 a B8) je pouze orientační, směrná. V průběhu zpracování ÚS nebyly známy konkrétní požadavky budoucích investorů na rozsah i náplň. Splňuje podmínky zadání, požadující vymezení pozemků v rozsahu 5000 – 20000 m². V případě potřeby většího uceleného pozemku je přípustné sloučení pozemků B7 a B8 o výměře 15214 m².

4.2 PLOCHY SÍDELNÍ (VEŘEJNÉ) ZELENĚ – Z

4.2.1 PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ IZOLAČNÍ A OSTATNÍ - Zi

Zeleň vyplňuje koridor bezpečnostního pásma VTL plynovodu, vedeného v souběhu se silnicí II/422, Svatoborskou ulicí. Vytváří pás, izolující stávající zástavbu občanského vybavení a smíšeného bydlení severně ul. Svatoborské od navržených ploch smíšených výrobních a naopak navržené plochy od vlivů hluku a vibrací z dopravy.

Zi	VEŘEJNÁ ZELEŇ IZOLAČNÍ A OSTATNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy zeleně, které plní zejména funkci izolační a kompoziční.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci s odpovídající šířkou a vhodnou druhovou skladbou jednotlivých pater dřevin– pozemky zeleně přírodního charakteru– související dopravní a technická infrastruktura– dětská hřiště, odpočinkové plochy– vodní prvky a plochy, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace toků
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– veřejná prostranství, veřejná zeleň, zahrady v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše– podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz, nevytvoří dopravní závalu a nezmenší výrazně biologicky aktivní plochy

Rozsah pozemků činí 8807 m².

4.2.2 VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ – Zp

Doplňuje a doprovází veřejná prostranství v řešeném území a obslužné komunikace. Jsou tvořeny pásy zeleně, umožňující výsadbu především vzrostlé zeleně, stromořadí.

Zp	VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ
<i>Hlavní využití</i>	Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– pozemky veřejně přístupné zeleně, pozemky pro pěší a cyklostezky– objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky...
<i>Nepřípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– činnosti, děje a zařízení, které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none">– veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že

Zp	VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ
	<p>nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami</p> <ul style="list-style-type: none"> – podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz, nevytvoří dopravní závalu a nezmenší výrazně biologicky aktivní plochy

Rozsah pozemků činí 1426 m².

4.3 PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV

Navržena je účelný systém obsluhy řešeného území prostřednictvím koridorů veřejných prostranství.

PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky náměstí, návsi, ulic 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
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – 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 – podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu

Rozsah pozemků činí 8385 m².

4.4 PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ - Ok

Navržena je minimální úprava rozsahu ploch veřejné infrastruktury, občanského vybavení pro doplnění stávající plochy prodejny koberec Trend, vyplývající z úpravy hranic pozemků.

Ok	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
<i>Hlavní využití</i>	Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.
<i>Přípustné</i>	<ul style="list-style-type: none"> – pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport – pozemky veřejného občanského vybavení – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně
<i>Nepřípustné</i>	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
<i>Podmíněně přípustné</i>	– bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku

Rozsah pozemků činí 104 m².

5 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

KULTURNÍ HODNOTY

ARCHEOLOGIE

Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy. Při jakýchkoliv zásazích do terénu (skrývka, hloubení základů staveb, výkopů při výstavbě inženýrských sítí, dopravní infrastruktury apod.), je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu - je nutno respektovat podmínky vyplývající z § 22, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění: Stavebník je povinen písemně ohlásit termíny zahájení zemních prací již od doby přípravy staveb, nejpozději však s předstihem 30 dnů před započítím Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Brno, v.v.i., uzavřít před zahájením vlastních prací dohodu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s organizací oprávněnou k provedení archeologických výzkumů a umožnit této organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území. Úhrada nákladů záchranného archeologického výzkumu se řídí ustanovením § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území nejsou evidovány.

VÁLEČNÉ HROBY, PIETNÍ MÍSTA

V řešeném území nejsou evidovány.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území nejsou evidovány legislativně chráněné přírodní hodnoty.

6 KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Trasy obslužných a pěších komunikací jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy – výkresů č. 2 Urbanistické řešení a č. 3 Dopravní a technická infrastruktura.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita bude dopravně napojena ze sil. II/422 (ulice Svatoborská) v místě stávající průsečné křižovatky (připojení prodejny Koberce Trend a zásobování nákupního centra), přičemž na hlavní silnici dojde k obnovení vodorovného dopravního značení odbočovacích pruhů křižovatky. Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem města. Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110.

Připojení lokality na sil. II/422, včetně příjezdové komunikace, parkovišť a chodníků, bylo převzato z projektové dokumentace „Kyjov – Traktorka, komunikace, parkoviště a chodníky“, PP projekt Hodonín s.r.o., 12/2014. Připojení komunikace na sil. II/422 je navrženo s řadicími pruhy.

Jižní a jihovýchodní část řešeného území bude propojena s areálem firmy WIKY, spol. s.r.o.

Dle územního plánu města je podél západního okraje řešeného území veden koridor územní rezervy pro přeložku silnice I/54, tento koridor bude respektován.

Stavební řešení komunikací pro pěší musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY KOMUNIKACÍ

Kategorie:	obslužné komunikace
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužné
Typy příčné uspořádání:	MO2 a MO2p
Provoz:	obousměrný
Šířka uličního prostoru:	min. 10,0 m
Šířka jízdního pruhu:	3,25 m (min. 3,00)

Návrhová rychlost: 30 km/h
Kategorie vozidel: - osobní automobily
- nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Hlavní obslužné obousměrné komunikace jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 3,25 m (+ 2 x vodící proužek 0,25 m, tj. celkem 7,0 m mezi obrubami). Šířkové uspořádání komunikace navazující na sil. II/422 bylo převzato z výše uvedené projektové dokumentace, kde jsou navrženy 2 jízdní pruhy šířky 3,00 m (bez vodících proužků, tj. celkem 6,0 m mezi obrubami). Trasování komunikací navazuje na stávající komunikace, respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Směrové vedení komunikací je navrženo převážně v přímé, případně s prostými kružnicovými oblouky o poloměrech $R = 10$ až 50 m. Ve směrových obloucích bude provedeno příslušné rozšíření jízdních pruhů dle ČSN 73 6110.

Minimální uliční prostor komunikací je navržen v šířce 10 m. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Uvažovaná šířka dvoupruhové obousměrné komunikace je 6,0 a 7,0 m mezi obrubami. Podél komunikací je navržen souběžný oboustranný chodník, případně parkovací stání.

V křižovatkových prostorech budou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu obslužné komunikace byla prověřena možnost vjezdu na přilehlé pozemky. Zaohlení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 9 m, při průjezdu křižovatek rozměrnými nákladními vozidly lze uvažovat s nadjetím vozidla do protisměru.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén a polohově navazují na již vybudované komunikace. Území je rovinaté, maximální podélný sklon komunikací nesmí přesáhnout 8,33%, minimální 0,5%, základní příčný sklon je uvažován střežovitý 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným dimenzovaná pro pojezd těžkých nákladních vozidel. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Konstrukce parkovacích stání se předpokládá z betonové dlažby. Chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby. Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovacích stání je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem. Místa s minimálním spádem budou odvodněna pomocí podélných odvodňovačů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenáží zaústěných do kanalizačních šachet nebo do uličních vpustí.

Organizace dopravy bude řešena s předností na hlavní komunikaci, případně předností zprava. Tomu budou odpovídat i rozhledové poměry. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území.

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Město Kyjov je kvalitně obslouženo veřejnou dopravou, která je součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a je zastoupena autobusovou a vlakovou dopravou. Řešená lokalita se nachází ve vzdálenosti do 400 m od autobusových zastávek městské hromadné dopravy „Kyjov, Traktorka“ a „Kyjov, Langobardská“. Autobusové linky zajišťují spojení do centra města, kde je možno přestoupit na další vlakové i autobusové spoje.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Cyklistická doprava

Severně mimo řešené území prochází po silnici I/54 značená cyklotrasa „Kyjovská“, jižně mimo řešené území prochází po bývalé dráze cyklostezka „Mutěnka“. Nové cyklotrasy nejsou navrženy. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován. Stávající cyklotrasy jsou respektovány.

Pěší doprava

Přístup do území pro pěší je řešen z ulice Svatoborská (sil. II/422). Navrhované chodníky respektují uliční čáru připravované zástavby. Chodníky jsou polohově navrženy souběžně s uliční čárou přímo u vozovky. Minimální celková šířka chodníku činí 2,0 m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0%. Území je rovinaté, podélné sklony chodníků kopírují stávající terén, přičemž nesmí přesáhnout sklon 8,33%.

Převedení pěších přes vozovku bude řešeno formou míst pro přecházení.

STATICKÁ DOPRAVA

Bude řešena podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí a kapacitou navrhovaných budov. Podél komunikací je navrženo několik ploch pro kolmá parkovací stání. Při vstupu do území je navrženo parkoviště pro 18 vozidel (z toho 1 vyhrazené stání pro ZTP osoby), podél příjezdové komunikace 15 parkovacích stání (z toho 1 vyhrazené stání pro ZTP osoby), podél komunikace při západním okraji parkoviště pro 37 osobních vozidel (z toho 2 vyhrazená stání pro ZTP osoby). Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056.

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50 m x 5,00 m, pro osoby ZTP 3,50 m x 5,00 m. Podélná stání budou navržena s minimálními rozměry 5,75 m x 2,00 m (pro ZTP 7,0 x 2,0). Parkování je možno koncipovat s převisem vozidla do zelených ploch, které se nacházejí podél komunikací. Při parkování vozidel podél pevné překážky (zdi, apod.) musí být šířky parkovacích stání zvětšeny o 0,25 m pro kolmé stání a o 0,40 m pro podélné stání.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Řešeným územím neprocházejí účelové komunikace nebo polní cesty.

7 KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství, podél navržených komunikací (chodník, zelený pás), případně v komunikaci.

7.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

POPIS VODOVODU

Navržená stavba vodovodu umožní připojení plánovaných ploch smíšených výrobních na stávající veřejné vodovodní rozvody. Účelem navrhovaných vodohospodářských objektů je zabezpečit vybudování infrastruktury inženýrských sítí pro navrženou zástavbu výrobních či skladovacích hal. Vybudování těchto objektů je tedy v souladu s požadavky na ochranu a tvorbu životního prostředí. Voda pro zásobování těchto ploch bude odebírána z obecního vodovodu. **Při zpracování studie však nejsou známy konkrétní požadavky z hlediska odběrů vody – v současnosti není známo konkrétní využití navržených ploch.**

Vodovodní potrubí je navrhováno z HD PE příslušného profilu DN 100 v celkové délce 1015 m. Potrubí HD PE (materiál potrubí bude určen na základě požadavku budoucího provozovatele) bude ukládáno do rýhy v souladu s běžnými zvyklostmi pro tento materiál.

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely **nadzemními hydranty**, také dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 100).

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou plnit funkci kalosvodů a vzdušníků podzemní hydranty.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

ORIENTAČNÍ BILANCE POTŘEBY VODY

se nestanovuje, a to vzhledem k tomu, že není známo konkrétní využití území.

Velikost potřeby vody se může měnit podle druhu aktivit, které umožňují regulativy pro plochy smíšené výrobní. Tyto aktivity nejsou při řešení územní studie konkretizovány.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba vodovodu navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty vodovodních řadů a přípojek.

7.2 ODKANALIZOVÁNÍ

POPIS KANALIZACE

Kanalizace v celé oblasti je řešena jako oddílná odvádějí samostatně splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch.

Charakteristika povodí a zástavby:

Odkanalizování území je řešeno odvedením odpadních a dešťových vod do nově navrhovaných stok v uličních řadech řešeného území.

- splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace
- dešťové vody budou zaústěny do stávající dešťové kanalizace

SPLAŠKOVÉ VODY

Množství splaškových odpadních vod z navržené lokality nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí průměru DN 250. Materiál potrubí bude vybrán na základě požadavku budoucího provozovatele.

splašková kanalizace 360 m

DEŠŤOVÉ VODY

Kanalizační potrubí pro odvedení dešťových vod je navrhováno z plastu příslušných profilů DN 300, DN 400 v celkové délce:

dešťová kanalizace 316 m

V rámci navržené lokality je nutno řešit koncepci hospodaření s dešťovou vodou (HDV) podrobnější dokumentací. Dešťové vody je nutno minimalizovat – budou v maximální míře zachytávány do dešťových jímek umístěných, po parcelaci, na jednotlivých pozemcích, případně zasakovány. Mezi základní typy objektů v HDV patří:

- plošné zasakování, zasakovací průleh, zasakovací průleh a rýha, zasakovací rýha, zasakovací nádrž (poldr), zasakovací šachta, systém prvků průleh-rýha, retenční objekt, mokřad, rybník

Platná legislativa určuje:

- vsakování
- zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových
- regulované vypouštění do jednotné kanalizace

HDV je nutno navrhnout ve spolupráci s hydrogeologem.

Vedení tras - kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích komunikací při respektování spádových poměrů v území.

Materiál potrubí může být upřesněn na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě. Především se jedná o použití plastových trub.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

DEŠŤOVÉ VODY Z EXTRAVILÁNU

neohrožují řešené území.

ORIENTAČNÍ STANOVENÍ MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD

se nestanovuje, a to vzhledem k tomu, že není známo konkrétní využití území.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba kanalizace navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kanalizačních sběračů a přípojek.

7.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ

POPIS EL. ZAŘÍZENÍ

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť E.ON Česká republika, s.r.o. Navržená zástavba bude napojena ze stávající sítě nn. Vzhledem k tomu, že nejsou známy konkrétní potřeby el. příkonu a ani je nelze orientačně stanovit (nejsou známy technologie ani přesné využití rozvojových ploch, které se budou dále parcelovat podle požadavku investorů). Trasy podzemního vedení vn jsou navrženy tak, aby bylo možno realizovat jednotlivé distribuční trafostanice dle potřeb investorů.

V řešeném území je navržena celková demontáž stávajícího nadzemního vedení vn. Toto vedení je nahrazeno podzemním vedením vn trasovaným v rámci veřejných prostranství (chodník, zelený pás, komunikace). Do systému podzemních vedení vn jsou navrženy i přestavby stávajících sloupových trafostanic na kioskové.

Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny pojistkové skříně.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka trasy kabelu vn - 550 m

Délka trasy kabelu nn - 770 m

Délky tras kabelů budou upřesněny podle potřeby investorů v území.

Kabely budou uloženy ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku. Přechody přes komunikaci budou uloženy v chráničkách.

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

se nestanovuje, a to vzhledem k tomu, že není známo konkrétní využití území.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba el. zařízení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů vn, nn a trafostanice a přípojek.

7.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

POPIS NTL PLYNOVODU

Navržený STL plynovod IPE bude napojen na stávající STL plynovod procházející kolem navržené rozvojové lokality. Trasy navržených plynovodů jsou umístěny především do chodníků a zelených pásů.

Je navržena přeložka STL plynovodu zasahujícího do plochy C.

Je plně respektováno ochranné pásmo VTL plynovodu procházejícího kolem lokalit A, B, do lokalit zasahuje bezpečnostní pásmo – stavební čára je navržena na hranici bezpečnostního pásma (v bezpečnostním pásmu nebudou realizovány objekty).

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka navrženého STL plynovodu – 890 m.

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

se nestanovuje, a to vzhledem k tomu, že není známo konkrétní využití území.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba plynovodů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty plynovodních řadů a přípojek.

7.5 SPOJE

Sdělovací kabely budou řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území.

Délka trasy sdělovacích kabelů - 402 m. Přečody přes komunikaci budou uloženy v chráničkách.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba sdělovacích kabelů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty sdělovacích kabelů a přípojek.

7.6 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájení nových svítidel pro osvětlení bude ze stávajících rozváděčů, sloužících ke spínání veřejného osvětlení ve městě.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka trasy kabelů VO - 694 m

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba veřejného osvětlení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů veřejného osvětlení.

7.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Veškeré nakládání s odpady a odpadové hospodářství je prováděno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a předpisy tento zákon provádějícími a ostatními souvisejícími právními předpisy (vodní zákon, zákon o ovzduší, zákon o chemických látkách, zákon o ochraně veřejného zdraví, atd.).

Tento zákon ukládá každému, tedy i podnikatelům, obecnou povinnost předcházet vzniku odpadů, omezovat jejich množství a nebezpečné vlastnosti. Pokud však vzniku odpadů nelze zabránit, musí být využity nebo odstraněny způsobem, který neohrožuje lidské zdraví a životní prostředí a který je v souladu s právními předpisy.

Nakládání s odpady v řešeném území bude zajištěno v rámci jednotlivých areálů smíšené výroby.

Odvoz komunálního odpadu bude prováděn oprávněnou osobou.

Původce odpadů je povinen:

- a) odpady zařazovat podle druhů a kategorií
- b) zajistit přednostní využití odpadů
- c) odpady, které sám nemůže využít nebo odstranit v souladu s tímto zákonem a prováděcími právními předpisy, převést do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí, a to buď přímo, nebo prostřednictvím k tomu zřízené právnické osoby
- d) ověřovat nebezpečné vlastnosti odpadů a nakládat s nimi podle jejich skutečných vlastností
- e) shromažďovat odpady utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií
- f) zabezpečit odpady před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem
- g) vést průběžnou evidenci o odpadech a způsobech nakládání s nimi, ohlašovat odpady a zasílat příslušnému správnímu úřadu další údaje v rozsahu stanoveném tímto zákonem a prováděcím právním předpisem včetně evidencí a ohlašování PCB a zařízení obsahujících PCB a podléhajících evidencí. Tuto evidenci archivovat po dobu stanovenou zákonem nebo prováděcím právním předpisem
- h) vykonávat kontrolu vlivů nakládání s odpady na zdraví lidí a životní prostředí v souladu se zvláštními právními předpisy
- i) ustanovit odpadového hospodáře za podmínek stanovených zákonem
- j) platit poplatky za ukládání odpadů na skládky způsobem a v rozsahu stanoveném v tomto zákoně

8 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A POŽÁRNÍ OCHRANU

Vzhledem k účelu řešeného území – zóny pro smíšené výrobní - a ze stanovených podmínek pro plochy změn v území v územním plánu vyplývá, že vlivy na veřejné zdraví budou minimální. Jako **hlavní využití** je stanoveno, že plochy slouží k umístování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné využití stanovuje, že v ploše mohou být umístovány pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby...), skladování, pozemky občanského vybavení – komerčních zařízení, maloobchodní a obchodní provozy, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, sběrná místa komunálního odpadu a pozemky sídelní zeleně

Přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

Nepřípustné využití stanovuje, že v řešeném území nebudou umístovány činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Požární ochrana je řešena zabezpečením vody pro hasební účely (podrobněji viz kap. 7.1).

Přístupové komunikace jsou dimenzovány dostatečně.

Stavební čára zástavby je stanovena 10 m od hranice veřejného prostranství - přístupové komunikace.

Stavební hranice stanovena minimálně 5 m od hranice sousedních pozemků.

Pro účely zásahu budou v následných stupních projektové přípravy v jednotlivých areálech vymezeny koridory pro zásah o minimální šířce 5 m. Budou respektována ustanovení ČSN 73 0810 a dalších kmenových požárních norem řady 73 08.

9 POŘADÍ ZMĚN VE VÝSTAVBĚ (ETAPIZACE VÝSTAVBY)

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY			
identifikace	využití pozemků	výměra v m ²	poznámka
A1	smíšené výrobní VS	7185	
A2	smíšené výrobní VS	12655	
	veřejná prostranství PV	8385	obslužné komunikace, včetně napojení a úpravy křižovatky
	zeleň parková Zp	1426	výsadba vzrostlé zeleně
	zeleň izolační a ostatní Zi	8807	
	občanské vybavení Ok	104	
celkem I. etapa		38562	
B7	smíšené výrobní VS	6451	
B8	smíšené výrobní VS	8763	
celkem II. etapa		15214	
C3	smíšené výrobní VS	5034	
C4	smíšené výrobní VS	5047	
C5	smíšené výrobní VS	5054	
C6	smíšené výrobní VS	5057	
celkem III. etapa		20192	

10 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

V grafické části, výkres 2 Urbanistické řešení.

OCHRANA KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT

- v řešeném území se nenacházejí kulturní a přírodní hodnoty chráněné legislativně; ani v jeho návaznosti, vyjma archeologických
- územní studie podmínkami prostorového uspořádání omezuje rozsah zastavění a výšku staveb tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu
- veřejná prostranství budou oživena stromořadími

11 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

V prostoru podél silnice II/422 v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu je vytvořen návrhem veřejné zeleně izolační s izolační funkcí vůči stávajícím plochám severně od sil. II/422, samotná lokalita pak od vlivů hluku a vibrací z dopravy.

Řešené území bude dopravně obsluhováno ze zpevněných místních komunikací.

V plochách veřejné zeleně parkové je navržena výsadba stromořadí.

Navržená zástavba bude napojena na veřejnou infrastrukturu.

Pro ochranu ovzduší je navrženo ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje.

12 OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, ZÁKLADOVÉ POMĚRY A ZEMNÍ PRÁCE

Do řešeného území svým okrajem zasahuje chráněné ložiskové území výhradního ložiska lignitu (Kyjov – Svatobořice – č. 3 161100). V současné době probíhá rebilance ložiska s návrhem na úpravu rozsahu (redukce rozsahu) chráněného ložiskového území tak, aby byla uvolněna jižní část zastavěného a zastavitelného území a byl dán prostor pro optimální rozvoj průmyslové části města, včetně navržené přeložky komunikace I. třídy, která je respektována jako dlouhodobý koncepční záměr.

Základové konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem.

Budování suterénů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle geologického posudku vhodné.

Při provádění veškerých stavebních a zemních prací je nutno respektovat stávající stavební stav okolní zástavby