

Zadavatel: Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, 697 01 Kyjov

Územní studie „Kyjov, lokalita Nětčice - sever, zastavitelná plocha Z42, 43 a plocha přestavby P10“

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír



architektonický a projekční atelier

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

### Kyjov, lokalita Nětčice-sever, zastavitelná plocha Z42, 43 a plocha přestavby P10

Investor	Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 22 Kyjov
Objednatel	Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 22 Kyjov
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	červenec 2019
Zak. číslo	04/2019

#### ÚZEMNÍ STUDIE

### Průvodní zpráva

T.01

Zadavatel: Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, 697 01 Kyjov

Územní studie „Kyjov, lokalita Nětčice - sever, zastavitelná plocha Z42, 43 a plocha přestavby P10“

Průvodní zpráva

## Textová část

Název akce :	<b>Územní studie „Kyjov, lokalita Nětčice - sever, zastavitelná plocha Z42, 43 a plocha přestavby P10“</b>
Investor :	<b>Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, 697 01 Kyjov</b>
Zpracovatel :	<b>ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov</b>
Stupeň :	<b>Územní studie</b>
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov</b>

### Obsah :

- A. **Vymezení řešeného území** – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území
- B. **Hlavní cíle řešení** - dle územního plánu, dle zadání územní studie, podklady
- C. **Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**
- D. **Podmiňující faktory v území** - majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území
- E. **Funkční, prostorové a časové regulační zásady** – funkční regulační zásady, prostorové regulační zásady, časové regulační zásady
- F. **Veřejná infrastruktura** – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství,
- G. **Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů** - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví
- H. **Příprava realizace lokality**
- I. **Odůvodnění koncepce řešení**
- J. **Grafická část – seznam**
- K. **Tým zpracovatelů**

**A. Vymezení řešeného území** – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území

#### Charakteristika z hlediska širších vztahů:

Katastrální území Nětčice u Kyjova je součástí zastavěného území Města Kyjova, které je kromě území Nětčic doplněné katastrálním územím Kyjov, Boršov a Bohuslavice. Katastrální území má rozlohu 228 ha (2,28 km<sup>2</sup>).

Město Kyjov jako celek nemá příznivé podmínky pro další vývoj, a to zejména z důvodu složitých a různorodých majetkoprávních vztahů možných rozvojových ploch pro bydlení. Pro rozvoj obytné zástavby jsou kontinuálně převzaty a respektovány rozvojové plochy ve vazbě na stávající zastavěné území. Jednou z těchto ploch je i plocha Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova.

V zájmovém území Města Kyjova se projevuje velký zájem o novou výstavbu zejména od místních obyvatel. Zástavba v části Nětčice je tvořena vzhledem k vesnickému charakteru této části města téměř výhradně rodinnými domy (výjimku tvoří několik bytových domů ve vazbě na hlavní komunikace a městskou zástavbu).

Zadavatel: Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, 697 01 Kyjov

**Územní studie „Kyjov, lokalita Nětčice - sever, zastavitelná plocha Z42, 43 a plocha přestavby P10“**

Průvodní zpráva

**Obr. 1 : Výkres širších vztahů**

Lokalita „Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova“ se nachází v severovýchodní části zastavěného území Města Kyjova. Ze severní strany sousedí s plochami zemědělské výroby – zčásti orná půda - prvovýroba, a zčásti viniční tratě. Z východu sousedí s plochami zemědělské malovýroby – zahrady, sady a vinohrady, z jihu se stávajícím zastavěným územím Města Kyjova - s plochou obytnou pro bydlení. Ze západu sousedí s plochami zemědělskými – které tvoří izolační pás od dopravního koridoru stávající železniční tratě.

**Charakteristika stávajícího prostoru lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova:****Obr. 2: Ortofoto lokality s orientačním vyznačením řešeného území**

Řešené území lokalit Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova je v současné době využíváno následovně:

- Plocha Z 42 – je v současné době využívána v místě plánované autobusové točny jako plocha zemědělské prvovýroby, a v pokračování severním směrem je proložena nově zrekonstruovanou cyklistickou stezkou do Bohuslavic
- Plocha Z 43 – je v současné době využívána z větší části jako plocha zemědělské prvovýroby, a koridor parcel, navazujících na poslední 4 RD v ulici Luční je využíván jako plocha malovýrobních zahrad a vinogradů.
- Plocha přestavby P 10 je v současné době v západní části zavezena zeminou z výkopu po budování zemního betonového skladu na ovoce, který je umístěn a nedokončen ve východní části této plochy P 10. Ve středu plochy je umístěn objekt, který slouží pro zázemí pracovníků v přílehlých velkovýrobních viničních tratích. Do plochy P 10 je řešen stávající příjezd účelovou komunikací zpevněnou betonovými panely.

Terén v lokalitě je mírně svažité západním a jihozápadním směrem. V současné době se v lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova nenacházejí žádné stavby (mimo staveb v ploše přestavby P 10 – viz výše), pouze stávající inženýrské sítě (nadzemní vedení VN a pravděpodobně vedení NN pro plochu P 10). Plocha je obsluhována stávající místní komunikací z ulice Luční v pokračování zpevněnou cyklostezkou a nezpevněnou účelovou komunikací k ploše P 10.

#### **Problémová analýza řešeného území:**

V řešeném území se v současné době nachází následující zařízení technické infrastruktury, limity a problémy v území:

- Elektrické nadzemní vedení VN
- Pravděpodobné ovlivnění hlukovou zátěží dopravním koridorem železniční tratě
- Při umístění staveb RD na pozemky, kde nebude splněna přijatelná normová podmínka pro hlukovou zátěž, se doporučuje posoudit každou stavbu RD individuálně a na základě posouzení navrhnout pro každou stavbu RD individuální protihluková opatření
- Nutnost přemístění plochy pro autobusovou točnu z plochy uváděné v platném územním plánu do nové pozice – formou dílčí změny územního plánu
- Navezená zemina z výkopu po budování zemního betonového skladu na ovoce, který je umístěn a nedokončen ve východní části plochy P 10 včetně objektu, který slouží pro zázemí pracovníků v přílehlých velkovýrobních viničních tratích. Do plochy P 10 je řešen stávající příjezd účelovou komunikací zpevněnou betonovými panely.
- Velká různorodost ve vlastnictví parcel v řešeném území a z toho plynoucí nutná etapizace

Na základě jednání s vlastníky pozemků je možno konstatovat, že etatizovaná realizace je v této lokalitě možná. Výstavba v lokalitě musí být odsouhlasena dotčenými orgány státní správy a vlastníky inženýrských sítí. Současně musí nové řešení autobusové točny s kladným stanoviskem města na základě této územní studie zaneseno do následující změny územního plánu města.

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

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie prověřit životaschopnost lokalit Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova ze všech hledisek.

Smyslem územní studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

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

**Lokalita** - severně od zastavěného území sídla

**Označení:** Z 42

**Velikost:** cca 0,319 ha

**Požadavek:**

Z 42 - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu - **PV – plochy veřejných prostranství**

**Lokalita** - severně od zastavěného území sídla

**Lokalita** - severně od zastavěného území sídla

**Označení:** Z 43

**Velikost:** cca 9,057 ha

**Požadavek:**

Z 43 - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu - **Bi - bydlení v rodinných domech**

**Lokalita** - severně od zastavěného území sídla

**Označení:** P 10

**Velikost:** cca 0,425 ha

**Požadavek:**

P 10 - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu - **Bi - bydlení v rodinných domech**

Pro řešené území je Územním plánem Města Kyjova stanovena povinnost (podmínka) zpracováním územní studie prověřit změny využití navrhovaných ploch Z 43 a plochy přestavby P 10. Řešené území je vymezeno územním plánem a smyslem řešení má být komplexnost účelného využití a prostorového uspořádání dotčeného území a soulad soukromých a veřejných zájmů v navrhované rozvojové ploše pro bydlení – s akcentem na zásady urbanistické kompozice, na funkční napojení dopravní a technické infrastruktury, na ochranu stávajících krajinných prvků a přechod do krajiny a na jednotící prvky kvality zástavby budoucí při srovnání s charakterem zástavby přilehlých částí obce.

**Hlavní cíl řešení územní studie dle územního plánu:**

**Z42** - plocha veřejného prostranství - **PV** - Nětčice Nětčice - sever

- řešit obsluhu navazující navržené lokality
- řešit realizaci autobusové zastávky s točnou a realizaci cyklistické trasy

**Z43** - plocha bydlení - **Bi** - Nětčice Nětčice - sever

- **zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování**
- řešit veřej. prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy
- řešit střet s trasami nadzemních vedení vn
- řešit dopravní propojení mezi navrženými plochami veřejných prostranství Z42 a Z44
- řešit ochranu proti riziku hluku (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)

**P10** - plocha bydlení - **Bi** - Nětčice Nětčice - sever

- **zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování**
- řešit přestavbu bývalého výrobního areálu
- řešit střet s trasou nadzemního vedení vn
- řešit dopravní propojení mezi navrženými plochami veřejných prostranství Z42 a Z44
- řešit ochranu proti riziku hluku (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)

**Podmínky funkčního využití dle územního plánu:**

- podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a plochám změn v krajině
- stavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) anebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí; navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřipustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a příslušných vyhlášek

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

Plochy veřejných prostranství – **PV – plocha Z 42**

Bydlení – v rodinných domech – **Bi – plocha Z 43 a P 10**

**PV – plochy veřejných prostranství****Hlavní využití**

- Pozemky veřejných prostranství.

**Přípustné**

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

**Nepřípustné**

- nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory, definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné**

- zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu 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

**Bi - bydlení v rodinných domech****Hlavní využití**

- Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

**Přípustné**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejného občanského vybavení
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně

**Nepřípustné**

- nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné**

- komerční občanské vybavení, služby, turistická infrastruktura za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení

- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

#### **Podmínky prostorových regulativů dle územního plánu:**

- respektovat podmínky prostorového uspořádání u navržených ploch v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v kap. 3.3.1. Zastavitelné plochy a kap. 3.3.2. Plochy přestavby; místo podkroví je podmíněně přípustné další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- ve stabilizovaných a návrhových plochách (plochách změn) zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však 4 NP + podkroví nebo další podlaží (5 NP) za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území
- v plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací
- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území
- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- rodinný dům Stavba pro bydlení, která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- v plochách dopravní infrastruktury (DS, DP, DU) a plochách veřejných prostranství (PV) umožnit vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace
- v plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umisťovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace jako související dopravní infrastrukturu
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) řešit obsluhu v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejných prostranství, odstavná stání pro motorová vozidla zajistit na ploše změny (vlastním pozemku)
- plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství (dle příslušných norem) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní infrastrukturu
- při hromadné výstavbě nových bytů se vyžaduje vybudování minimálně jednoho odstavného stání na jeden byt
- u ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) zajistit napojení na technickou infrastrukturu
- dešťové vody v maximální míře uvádět do vsaku
- nová výstavba v navrhovaných zastavitelných plochách a plochách přestavby smí být prováděna až po vybudování inženýrských sítí s napojením na stávající sítě, především na splaškovou kanalizaci a vodovod; tam, kde stávající sítě nejsou vybudovány, je nutno řešit likvidaci splaškových vod s ohledem na konkrétní navrženou zastavitelnou plochu už s první stavbou v této ploše
- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností umístit chráněné prostory, které budou vymezovány v blízkosti záměru uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci, tj. koridoru pro dopravní infrastrukturu (KD1) - trať č. 340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, je podmíněně přípustné s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných



- případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů
- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
  - řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
  - respektovat objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby např. kříže, boží muka, křížová cesta Bukovany, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí; přemístění objektů na vhodnější místo je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby a jejího působení v sídle nebo krajině
  - zachovat půdorysnou strukturu částí sídel - půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranstvích a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby); nová zástavba je přípustná zejména na místech proluk (na těchto místech nenavrhovat parkovací a manipulační plochy s výjimkou parkovacích domů); půdorysné a hmotové řešení nové zástavby bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektury, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat působení historických dominant
  - architektonickou část dokumentace pro nové stavby (s výjimkou rodinných domů) a změny stávajících staveb majících zásadní vliv na změnu vzhledu budovy (viz. kap. 12. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb), může zpracovávat pouze autorizovaný architekt
  - u vymezených ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (Nětčice - sever Nětčice Z43, P10 - plochy bydlení), bude předmětem řešení rozsah a způsob uspořádání zástavby včetně maximální výškové hladiny zástavby, obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou včetně nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad, vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy a střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území
  - lokality (Bukovanská I., Bukovanská II., Školní, Nětčice – sever, Havlíčkova, Bohuslavice – jih, pivovar) prověřit z hlediska hlukové zátěže
  - lhůta pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti – do 4 let od vydání změny č. 2 ÚP Kyjov, nebo do jednoho roku od vstupu prvního investora do vymezeného území

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

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

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

**Rozsah řešeného území** - Územním plánem Kyjov je zastavitelná plocha Z42, 43 a plocha přestavby P10, nacházející se mimo zastavěné území, vymezena jako plocha určená pro veřejné prostranství (PV) a bydlení v rodinných domech (Bi). Rozvojové plochy o rozloze 0,319 ha (Z42 PV), 9,057 (Z43 Bi) a 0,425 (P10 Bi) navazují na již existující smíšenou obytnou zástavbu a bydlení v rodinných domech v severní části Kyjova.



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

- prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch a plochy přestavby pro veřejné prostranství a bydlení v rodinných domech s požadavky platného a účinného ÚP Kyjov,
- navrhnout uspořádání veřejných prostranství (vymezit veřejná prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy včetně prvků veřejné zeleně),
- navrhnout rozsah a způsob uspořádání zástavby (se zohledněním prostorové návaznosti na okolní zástavbu),
- stanovit prostorové regulační prvky nové výstavby v souladu s požadavky platného a účinného ÚP Kyjov (charakter a struktury zástavby, výšková regulace zástavby, typ zastřešení, intenzita využití stavebních pozemků, stanovení stavební a uliční čáry, odstupy staveb, způsob a výška oplocení pozemků...),
- navrhnout parcelaci pozemků (rozloha pozemku cca 600 – 1200 m<sup>2</sup>), - velikost pozemků se s ohledem na vybranou koncepci zástavby v průběhu projednávání studie s vlastníky může v rámci finálního řešení změnit na jiné minimální výměry – viz grafická část – zcelování a sdružování takto vymezených stavebních pozemků v rámci navržené reparcelace je následně **NEPŘÍPUSTNÉ**
- prověřit případnou etapizaci výstavby,
- řešit střety s limity využití území (řešit střet s trasami nadzemního vedení VN),
- řešit ochranu proti riziku hluku z dopravy a ze stacionárních zdrojů hluku - respektovat podmínky výstavby (viz kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek).

**B. V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:**Plochy veřejných prostranství – **PV – plocha Z 42**Bydlení – v rodinných domech – **Bi – plocha Z 43 a P 10****PV – plochy veřejných prostranství****Hlavní využití**

- Pozemky veřejných prostranství.

**Přípustné**

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

**Nepřípustné**

- nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné**

- zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu 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 závađu

**Bi - bydlení v rodinných domech****Hlavní využití**

- Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

**Přípustné**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejného občanského vybavení
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně

**Nepřípustné**

- nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územní plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné**

- komerční občanské vybavení, služby, turistická infrastruktura za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

**C. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury**

- navrhnout optimální napojení ploch na stávající komunikační síť města,
- řešit automobilovou dopravu včetně parkování a dílčí prostupnosti území pro pěší,
- řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu, včetně prověření kapacity (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správci těchto sítí),
- řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
- řešit odtokové poměry v území,
- řešit dopravní napojení mezi navrženými plochami veřejných prostranství Z42 a Z44,
- řešit průchod stávající cyklistické trasy,
- řešit realizaci autobusové zastávky s točnou.

**D. Podmínky prostorového uspořádání**

- respektovat podmínky prostorového uspořádání u navržených ploch v případě, že jsou definovány ve specifických podmínkách v kap. 3.2.1. Zastavitelné plochy a kap. 3.2.2. Plochy přestavby; místo podkroví je podmíněně přípustné další podlaží za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území,
- ve stabilizovaných a návrhových plochách (plochách změn) zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však 4 NP + podkroví nebo další podlaží (5 NP) za podmínky, že bude řešeno vhodným architektonickým ztvárněním (např. ustupující podlaží...) a nedojde k narušení hodnot území,
- v plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací - územní studie nebyla zpracována.

**E. Podmínky ochrany krajinného rázu**

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

řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

#### **Podklady pro vypracování územní studie:**

Podklady pro vypracování územní studie lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova poskytli Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování – Eva Němcová, DiS, – pořizovatelka územní studie, Město Kyjov, odbor rozvoje města – Roman Pekárek, ing. Bystřický – fma. Artézie s.r.o. Kyjov, p. Fric – EoN Hodonín.

#### ***Město Kyjov poskytlo následující podklady:***

- DWG a PDF soubory v rozpracovanosti na řešení komunikace v ul. Luční
- PDF formáty se situací ohledně realizovaného projektovaného kabelového zemního vedení VN

#### ***Eva Němcová DiS – poskytla následující podklady:***

- Zadání územní studie ve formátu DOC a PDF
- DWG a PDF soubory územního plánu Města Kyjova

**ing. Bystřický – Artesia, spol. s r.o. Kyjov – předpokládaný zpracovatel a koordinátor projektové dokumentace na komunikace, splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci, vodovod, plynovod a VO – poskytli a zabezpečili následující podklady:**

- Konsultaci za účasti zástupců Města Kyjova ohledně technického řešení odkanalizování splaškových a dešťových vod a řešení napojení vodovodu.

#### ***p. Fric Miroslav – eg.d - EoN Hodonín – zástupce firmy EoN – poskytli následující podklady:***

- Konsultaci a grafickou přílohu k řešení plánovaných úprav stávajících vedení VN a technické řešení rozvodů NN v lokalitě.

**Ing. Radomír Prokeš – PP projekt Hodonín s.r.o., Dobrovolského 3971/5A, 695 01 Hodonín – předpokládaný zpracovatel PD zpevněných ploch v lokalitě (komunikace, chodníky, apod.) – poskytli následující podklady:**

- Konsultaci za účasti zástupců Města Kyjova ohledně technického řešení dopravních a technických koridorů

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

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

- Vydaného územního plánu Města Kyjova, zpracovatel **URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o., 602 00 Brno, Příkop 8, e-mail: ciznerova@usbrno.cz, ev. č. 218 – 001 – 815, datum září 2019**
- Zadání územní studie, zpracovatel **Ing. Oldřiška Frýbortová, Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov, pracoviště Masarykovo nám. 1**

## **C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**

### **Koncepce urbanistického řešení:**

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova bylo projektantem vytvořeno několik variant řešení zástavby, z nichž po projednání s vlastníky pozemků, městem a pořizovatelkou byla vybrána varianta, která nejvíce vyhovuje a je určitým kompromisem řešení celé lokality. Z hlediska urbanistického je možno konstatovat, že vybrané řešení je z důvodů uvedených v problémové analýze jako jediné možné.

Obsluha zastavitelných ploch Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova je napojena hlavním příjezdem ze stávající ulice Luční – která bude v rámci přípravy realizace v této lokalitě revitalizována dle potřebných šířkových a technických požadavků (zabezpečí Město Kyjov v rámci samostatné PD).

Část pokračování příjezdové komunikace v prodloužení z ulice Luční bude řešena v koridoru veřejného prostranství v šířce min. 12 m, a v prostoru pozemků I. etapy zástavby v jejich severní poloze bude řešen hlavní uliční prostor pro obsluhu celé lokality. V tomto prostoru budou řešeny hlavní řády potřebných inženýrských sítí, komunikace dle požadovaného šířkového a technického řešení, chodník pro pěší a potřebná parkovací místa. Kolmo na tento hlavní koridor jsou řešeny obslužné místní komunikace pro napojení vlastních nově vzniklých parcel pro výstavbu RD v šířkách veřejného prostoru od 8 – do 10 m. V severní části plochy II. etapy zástavby budou komunikace zaslepeny

obratlích s tím, že výhledově bude v rámci dalších záměrů možno pokračovat s napojením nových ploch – současně je toto neuzavření možným propojením do krajiny. Tento hlavní vjezdový koridor bude ve východní vrchní části prodloužen jižním směrem do ploch III. etapy zástavby a dojde k propojení a zaokrouhování s lokalitou Z 44. Ostatní - viz dopravní řešení.

Plocha I. etapy je řešena v rámci koncepce a podkladů vlastníků pozemků tohoto prostoru – do celkového řešení byla pouze převzata s upraveným požadavkem na šířky uličních veřejných koridorů a na režim parkování a odstavování vozidel. Z větší míry je nová zástavba řešena formou z části řadových a z části volně stojících rodinných domů.

Vlastní stavební čára a technické regulativy jsou obsaženy v části E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady a ostatní doplňující údaje viz část I. Odůvodnění koncepce řešení.

Součástí veřejných prostranství v rámci obslužných technických koridorů a obslužných komunikací bude řešeno dle místních možností další podélné parkovací stání – toto bude řešit další stupeň projektových dokumentací s ohledem na vjezdy na nové pozemky. Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, další stání v prostoru před nebo vedle objektu rodinného domu.

Separovaný odpad bude řešen v souladu se systémem svozu TKO v rámci celého města a v rámci veřejného prostranství bude v dalším stupni vyčleněna plocha pro umístění tohoto tříděného separovaného odpadu.

Prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost bude soustředěn jak v prostoru budoucí točny u cyklistické stezky, tak v koridoru zeleně parc. č. 1203/326, 1203/382, 1203/414, 1203/228 v. ú. Nětčice u Kyjova.

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.

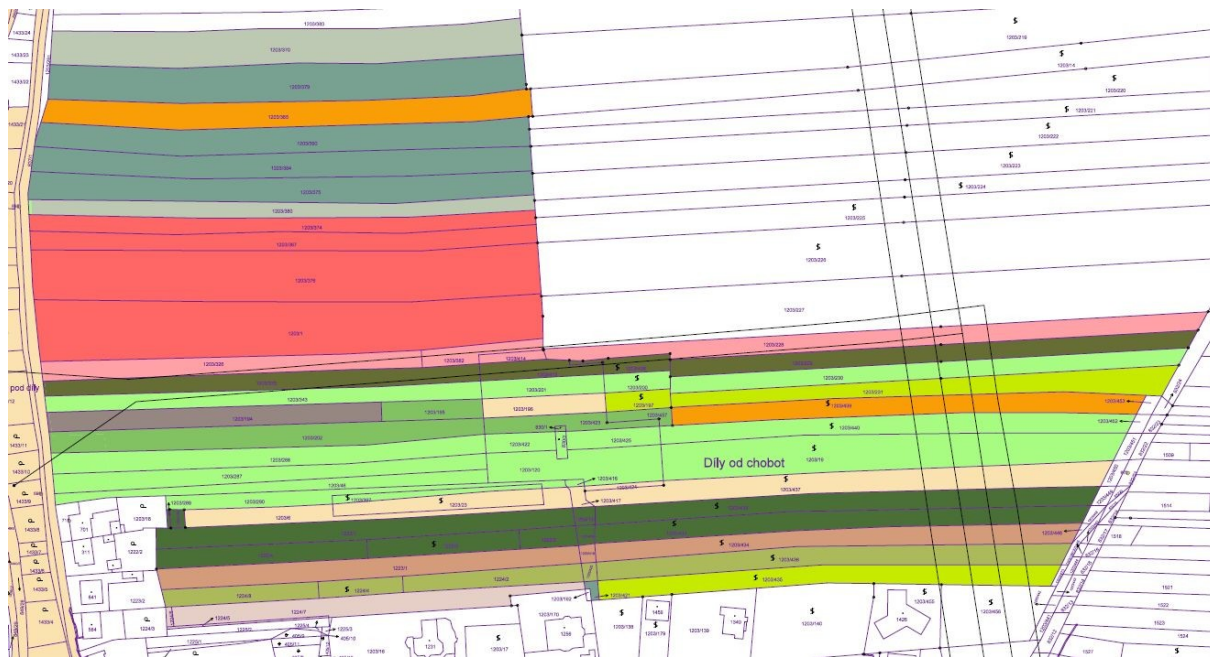
### **Koncepce architektonického řešení:**

Z hlediska architektonické je možno konstatovat, že v tomto případě není třeba stanovovat samostatné zásady či popisy – vše je řešeno v kapitole „Prostorové regulační zásady“.

## **D. Podmiňující faktory v území – majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území**

### **Majetkoprávní vztahy:**

Město Kyjov je v lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova majitelem pouze části pozemků. Ostatní pozemky jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob a z tohoto důvodu je možno konstatovat, že realizace záměru jako celek je velmi komplikované a bude třeba koordinace a součinnosti všech majetkových účastníků v prostoru. I. etapa zástavby na pozemcích soukromé firmy je po dohodě s městem možná, a pokud dojde k dohodě i s vlastníky II. etapy severním směrem - tak může dojít k zástavbě cca poloviny celkové řešené plochy. Plocha III. Etapy a plocha P 10 přestavby je zatím z důvodu majetkových a z důvodu nejasné koncepce zatím nepravděpodobná, s výjimkou řešení dopravního a technického koridoru k ploše Z 44. Pozemek ve vlastnictví státu vedený západem – východním směrem je důležitý pro umístění plánovaných úprav vedení VN a pro pěší propojení cyklostezky na Bohuslavice s turistickou trasou na Chřiby a Čeložnice – toto je nutno dojednat – zabezpečí Město Kyjov



## LEGENDA MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	Město Kyjov
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span>	ČR - SPÚ
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red;"></span>	Readymat s.r.o.
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>	p. Bystřický + p. Forman
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellowgreen;"></span>	p. Bystřický
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:limegreen;"></span>	p. Šebesta
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen;"></span>	p. Hnilica
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:mediumslateblue;"></span>	p. Musil
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:slateblue;"></span>	p. Gazda
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span>	p. Pařízek
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	p. Florová + p. Hanák
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcyan;"></span>	p. Čenek + 2
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:cyan;"></span>	p. Hordk
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:teal;"></span>	p. Pernica
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkteal;"></span>	vlastníci po 1 pozemku

Obr. 3: Majetkoprávní vztahy v lokalitě

**Reparcelace, etapizace:**

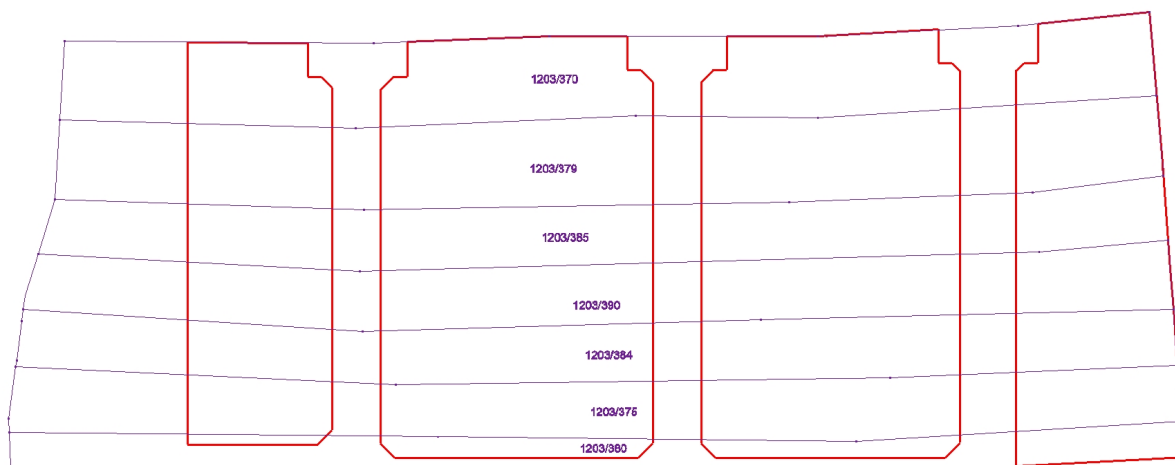
Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova nedovoluje bezkolizně zrealizovat nové komunikace a inženýrské sítě. Pro vybudování technických koridorů (komunikace a inženýrské sítě) je nutno převést část pozemků do vlastnictví obce, případně toto řešit jinou formou majetkoprávního převodu.

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 před zahájením realizace provést reparcelaci předmětného územního bloku. Do současné doby proběhly jednání s vlastníky pozemků tak, aby bylo možno zahájit realizaci v rámci I. a II. etapy.

Etapa č. 1 – její reparcelace je převzata z podkladů od zpracovatelů pro soukromou firmu – územní studie ji respektuje.

V případě dohody dvou či více vlastníků sousedních pozemků je možno operativně řešit jinou formu zástavby rodinného domu (sevřená – dvojdomek, řadová zástavba). Vymezená orientační plocha pro parcelu RD je stanovena zadáním územní studie na minimálně 600 m<sup>2</sup> na 1 RD – ovšem velikost pozemků se s ohledem na vybranou koncepci zástavby v průběhu projednávání studie s vlastníky v rámci finálního řešení změnila na jiné minimální rozměry – viz grafická část – zcelování a sdružování takto vymezených stavebních pozemků v rámci navržené reparcelace je následně **NEPŘÍPUSTNÉ**.

Reparcelace je v grafické části územní studie řešena v rámci 2. etapy variantně s tím, že charakter zástavby – sevřený nebo otevřený – musí být před zahájením reparcelace dohodnut se stávajícími vlastníky pozemků. Bloky pro následnou reparcelaci – viz obr. 4 – jsou závazné s ohledem na trasy veřejných koridorů.



Obr. 4: Bloky 2. etapy pro následnou reparcelaci bud' sevřenou či otevřenou zástavbou

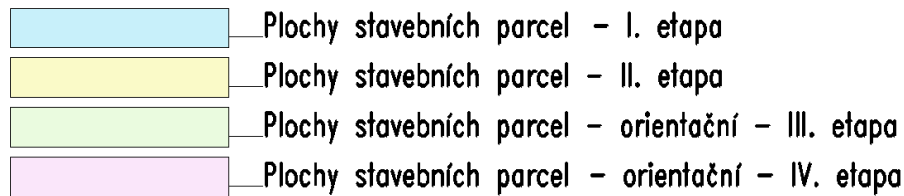
Vlastní etapizace je předběžně stanovena s ohledem na majetkoprávní vztahy v lokalitě následovně:

- I. Etapa – plochy dle grafické části v majetku soukromé firmy včetně prodloužení dopravního a technického koridoru z ulice Luční, včetně prostoru veřejného prostranství u točny,
- II. Etapa – dle grafické části plocha severně od plochy I. etapy soukromé firmy s napojením na realizovaný hlavní technický a dopravní koridor v prostoru etapy č. I,
- III. a IV. Etapa – s ohledem na nejasnou koncepci a složité majetkoprávní vztahy není pokračování zástavby jasné – pro další vývoj je nutná jasná spolupráce a součinnost vlastníků pozemků – nutno doplnit samostatnou přílohou k této územní studii po definitivním projednání s vlastníky a stanovením koncepce zástavby.

V případě stanovení jasné koncepce a dořešení majetkoprávních, dopravních a technických souvislostí může být etapa č. 1 a 2 realizována souběžně.







Obr. 5: Řešené území s vyznačením jednotlivých etap zástavby – zónace prostoru

**Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:**

V rámci řešené lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- VDT 6 komunikace, zastávka s točnou, cyklistická trasa, inženýrské sítě Nětčice.

**Limity využití území:**

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

- Elektrické nadzemní vedení VN
- Pravděpodobné ovlivnění hlukovou zátěží dopravním koridorem železniční tratě
- Při umístění staveb RD na pozemky, kde nebude splněna přijatelná normová podmínka pro hlukovou zátěž, se doporučuje posoudit každou stavbu RD individuálně a na základě posouzení navrhnout pro každou stavbu RD individuální protihluková opatření
- Nutnost přemístění plochy pro autobusovou točnu z plochy uváděné v platném územním plánu do nové pozice – formou dílčí změny územního plánu

**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 Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

**E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady, dopřesňující regulační zásady****1. Funkční regulační zásady a využití:**

V rámci této lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

Plochy veřejných prostranství – **PV – plocha Z 42**  
 Bydlení – v rodinných domech – **Bi – plocha Z 43 a P 10**

**PV – plochy veřejných prostranství****Hlavní využití**

- Pozemky veřejných prostranství.

**Přípustné**

- náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších



Průvodní zpráva

- zastávky a zálivy hromadné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky, odpočinkové plochy, dětská hřiště
- pozemky související sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

**Nepřípustné**

- nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné**

- zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu 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

**Bi - bydlení v rodinných domech****Hlavní využití**

- Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

**Přípustné**

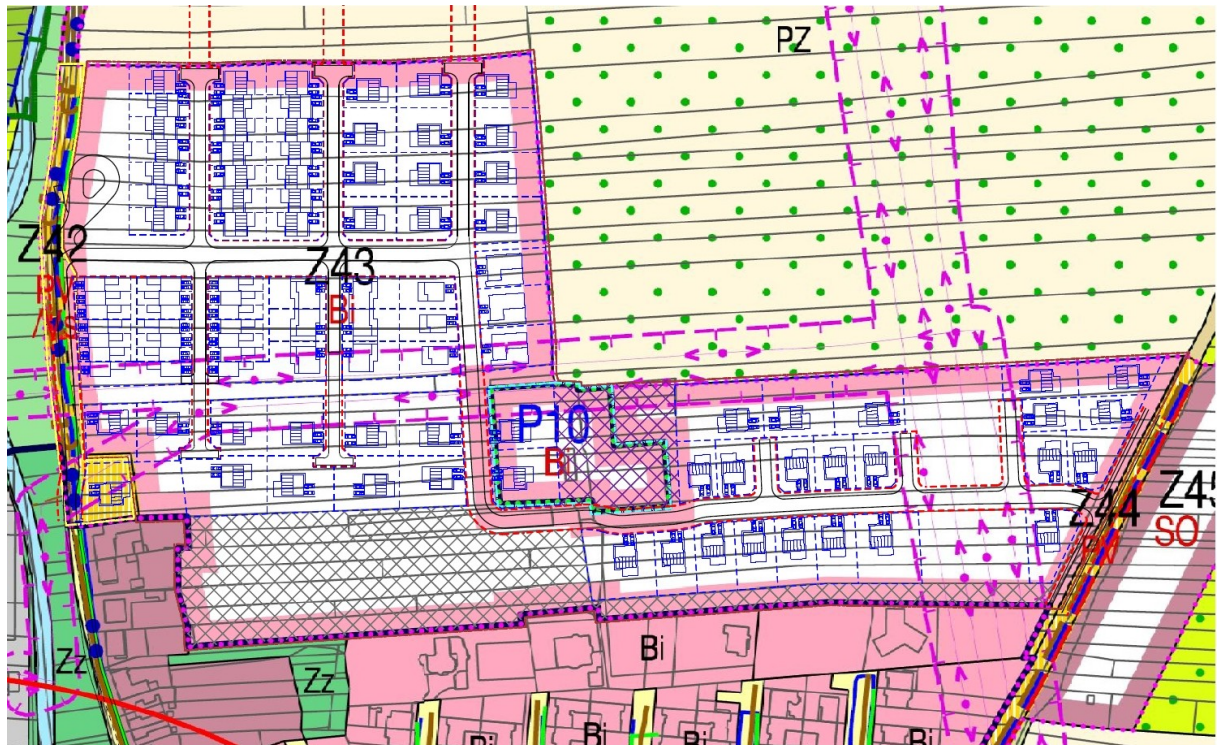
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejného občanského vybavení
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně

**Nepřípustné**

- nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné**

- komerční občanské vybavení, služby, turistická infrastruktura za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše



Obr. 6: Zákres lokality do platného územního plánu obce – soulad z hlediska funkčního využití.

## 2. Prostorové regulační zásady:

Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle územního plánu:

*Podmínky prostorového uspořádání*

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

*Podmínky ochrany krajinného rázu*

- respektovat podmínky ochrany hodnot a ochrany krajinného rázu, viz. kap. 2.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot území
- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- rodinný dům Stavba pro bydlení, která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Charakter navržené zástavby dle územní studie:

Charakter zástavby je zastoupen dvěma typy a to:

- ⇒ otevřená – volně stojící zástavba
- ⇒ sevřená – řadová zástavba, zastoupena i dvojdomy

Zástavba lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova je navržena následovně:

- plochy I. a II. etapy - jako sevřená, dvojdomky a otevřená volně stojící RD
- plochy III. a IV. etapy – bude upřesněno dodatkem k územní studii

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

Závazné prostorové územně technické regulativy I. a II etapy:**Plocha III a IV. etapy:**

Pro plochy III. a IV. etapy vzhledem k složitým majetkovým vztahům musí být pro koncepci řešení a pro stanovení prostorových a technických regulací zpracován dodatek k územní studii – tato územní studie plochy III. a IV. etapy neřeší.

**a) Stavební čára:**

V lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova je stavební čára objektů rodinných domů u sevřené zástavby stanovena na 5,5 – 7,5 m od majetkové hranice a okraje vyznačeného veřejného dopravního a technického koridoru – viz grafická část územní studie, a u otevřené zástavby na 6 m od majetkové hranice a okraje vyznačeného veřejného dopravního a technického koridoru – viz grafická část územní studie. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební a uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před stavbou RD na pozemcích stavebních parcel v majetku budoucích soukromých osob. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu rodinného domu. **Není přípustná** menší předsazená hmota objektu.

Uliční čára je jasně definována - před uliční čárou může předstupovat a **je přípustná** pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlová střecha, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem, případně kryté parkovací stání pro 1 osobní automobil. Krytým parkovacím stáním se rozumí zastřešená konstrukce s maximálně jednou boční samonosnou stěnou z lehké konstrukce.

Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hlavní hmotou objektu RD na 5 m od zadní společné hranice pozemků v bloku – viz grafická část územní studie. V tomto pásu 5 m jsou přípustné pouze doplňkové stavby ke stavbě hlavní RD – viz ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

Ostatní viz grafická část územní studie a obr. 6.

**b) Boční odstupy staveb:**

Minimální odstupy u otevřené zástavby volně stojících rodinných domů od společných majetkových hranic jsou stanoveny na 2 m mezi stavebními parcelami, a 3,5 m od boční hranice s veřejným prostranstvím. U sevřené zástavby je boční odstup od boční hranice s veřejným prostranstvím stanoven na 2 m – viz grafická část územní studie, u I. etapy je boční odstup u sevřené zástavby stanoven na 1 m od hranice veřejného prostoru s řešením vhodného ozelenění (toto řešení a takto stanovená odstupová vzdálenost od veřejného prostranství je možná z důvodu poměrně velmi širokého vedlejšího severního koridoru veřejného prostranství s peším chodníkem podél hlavní přístupové komunikace).

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.

Ostatní viz grafická část územní studie a obr. 6.

Členové komise se shodli na formulaci výškového osazení objektu vztaženého ke vstupnímu podlaží, za předpokladu tří podlažního objektu, bude třetí podlaží řešeno ustupujícím podlažím.

### c) Výška objektů, výškové osazení:

Pro otevřenou zástavbu i sevřenou zástavbu se připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, případně o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

- Přízemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přízemí + patro (plné nebo ustupující)
- Přízemí + obytné podkroví
- Podsklepení je možné, zapsuštěné min. 1/3 konstrukční výšky
- Za předpokladu tří podlažního objektu bude třetí podlaží řešeno formou ustupujícího podlaží.

Úroveň vstupního podlaží do objektu bude řešena v rozmezí 0 - 60 cm nad PB – pevný bod, což je úroveň nivelety místní komunikace ve středu – v ose – zastavovaného stavebního pozemku – nutno řešit individuálně ve vztahu k okolní zástavbě s ohledem na převýšený terén v ploše.

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace a chodníku, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou a ve vazbě na výškovou a hmotovou harmonii uliční fronty. Je nutno v maximální míře respektovat původní rostlý terén a nevytvářet zásadní terénní úpravy za použití nadměrných opěrných zdí a přesunu hmot.

Ostatní viz grafická část územní studie a obr. 6.

### Poznámka:

Pro sevřenou zástavbu je nutné pro skupinu (minimálně 2) takto řešených objektů vypracovat architektonické řešení exteriérového hmotového a materiálového řešení bloku s ohledem na jeho kvalitní celkový architektonický vzhled a výraz. Tato studie bude závazná pro územní a stavební povolování jednotlivých objektů v sevřené zástavbě a pro vypracování závazného stanoviska orgánu územního plánování.

### d) Oplocení:

Otevřená zástavba – pozemky lze oplotit v pozici majetkoprávních hranic stavební parcely.

Sevřená zástavba – oplocení RD před stavební čarou není přípustné, včetně souvislého pásu liniové zeleně. U krajových objektů je možné pozemky oplotit v pokračování stavební čáry objektu rodinného domu. Ve dvorní části za objektem RD je možno pozemky oplotit v zadní a boční poloze do majetkoprávních hranic.

Oplocení do veřejného prostranství a koridorů bude maximální výšky 1,4 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. V obou typech zástavby je možné zaplocení do ploch krajinné zeleně a sousedních zahrad stavebních parcel, které bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků.

Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.).

Není přípustné oplocení z neprůhledných velkoplošných prefabrikovaných dílců.

### e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:

Střechy rodinných domů u otevřené i sevřené zástavby budou řešeny jako ploché o maximálním sklonu do 3°, pultové a sedlové střechy s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou nad hlavní hmotou objektu o minimálním sklonu 20°.

Střechy rodinných domů u otevřené zástavby budou v případě využití podkroví či půdního prostoru řešeny jako sedlové nebo valbové s hřebenem nad hlavní uliční hmotou objektu rovnoběžným se stavební čarou; sklon střech v tomto případě je stanoven na min. 20°.

**Nepřípustné** jsou střechy mansardové a stanové, lesklé střešní krytiny a krytiny typu bonský šindel.

**Poznámka:**

Pro sevřenou zástavbu je nutné pro skupinu takto řešených objektů – jedná se vždy o celou stranu ulice - vypracovat architektonické řešení exteriérového hmotového a materiálového řešení bloku s ohledem na jeho kvalitní celkový architektonický vzhled a výraz. Tato studie bude závazná pro územní a stavební povolování jednotlivých objektů v sevřené zástavbě a pro vypracování závazného stanoviska orgánu územního plánování.

V případě objektu s výrazně pasivní a kvalitní architekturou je možné toto řešení projednat individuálně s možností drobných odchylek od těchto technických regulativů – mimo výšky objektu – tato je dle bodu c) *Výška objektů, výškové osazení - pro řešení závazná.*

**f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:**

U otevřené zástavby zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru, od obruby komunikace po oplocení, budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. Zbytek prostoru bude řešen jako veřejná zeleň.

V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod h) těchto regulativů.

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

**g) Doplnkové stavby:**

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

Ostatní viz grafická část územní studie a obr. 6.

**h) Materiálové a barevné řešení:**

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě bude odpovídat charakteru příměstské zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

Nepřípustné jsou křiklavé a syté barevné odstíny fasád.

**i) Doprava v klidu, parkování:**

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst či ho pro parkování neřízeně využívat. V rámci výstavby objektu rodinného domu musí investor zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

Otevřená zástavba:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži rodinného domu či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (dle stavebně technického řešení objektu RD) a
- minimálně 1 parkovací stání uvnitř parcely vedle hlavního objektu RD a bočním oplocením na vnitřních zpevněných plochách v majetku stavebníka a
- minimálně 1 parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely před objektem rodinného domu a oplocením na pozemku v majetku stavebníka

Sevřená zástavba:

- 1 parkovací stání v garáži rodinného domu nebo
- u vnitřních RD minimálně 2 parkovací stání před objektem rodinného domu a uliční majetkovou hranicí na pozemku v majetku stavebníka a
- u krajových rodinných domů 1 parkovací stání vedle hlavního objektu RD za bočním oplocením na vnitřních zpevněných plochách a minimálně 1 parkovací stání před objektem rodinného domu a uliční majetkovou hranicí na pozemku v majetku stavebníka

**j) Zeleň:**

Prostor charakteru veřejné zeleně je možno ozelenit zelení podle koncepčních podkladů a



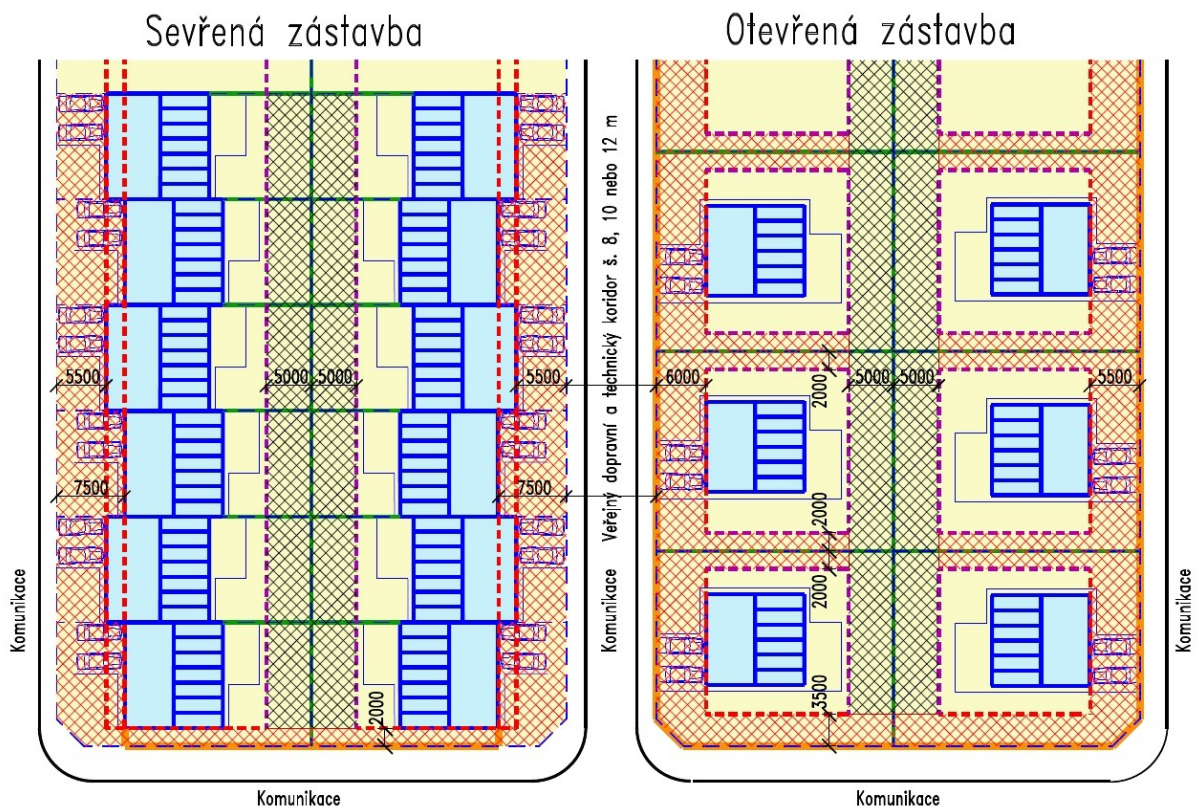
rozhodnutí města. U sevřené zástavby musí před objektem – stavební čarou - zůstat na pozemku stavebníka plocha minimálně 20% plochy zeleně – povrch parkovacích a odstavných stání je nutno v tomto případě řešit např. vegetačními zpevňujícími prvky.

#### k) Odpadové hospodářství:

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

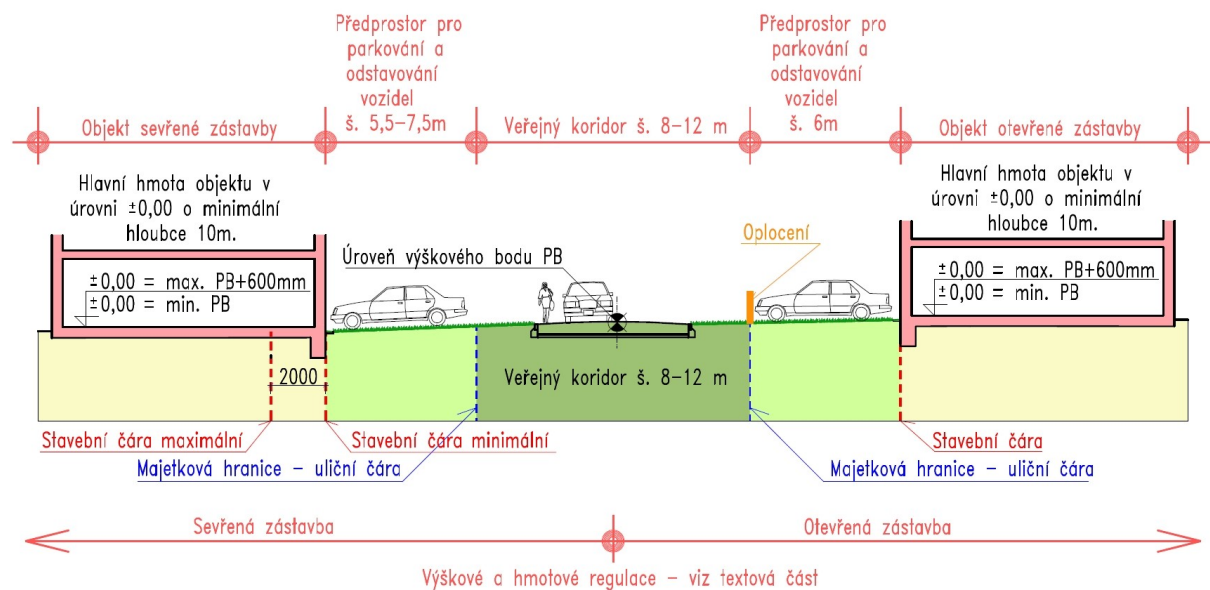
Plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu biologického (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) budou řešeny v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura – bude řešeno v dalších stupních PD.

Prostorové regulační zásady pro stavební parcely v řešeném území



## LEGENDA

	- plochy stavebních parcel v soukromém vlastnictví
	- orientační pozice rodinných domů
	- hranice stavebních parcel v soukromém vlastnictví – pozice uliční čáry
	- pozice oplocení uličního prostoru
	- pozice oplocení vnitroblokové
	- pozice stavební čáry – otevřená zástavba
	- pás šířky 2m pro umístění stavební čáry – sevřená zástavba
	- boční a zadní hranice zastavitelnosti pozemku
	- plocha stavebního pozemku zastavitelná pouze drobnými stavbami (viz textová část)
	- nezastavitelná plocha stavebního pozemku



Obr. 7: Graficky vyjádřené některé prostorové a situační regulační zásady.

### 3. Časové regulační zásady:

Časové zásady pro další přípravu a realizaci lokality jsou s ohledem na limity a ostatní podmínky v území následující:

- Město Kyjov zadá zpracování Hlukové studie na řešenou lokalitu Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova
- Zpracovaná územní studie bude předložena úřadu územního plánování ke vložení do evidence
- Bude proveden podnět na dílčí změnu územního plánu města – nová pozice točny
- Bude projednána zástavba II. a III. etapy s majiteli stávajících parcel pro stavební definitivní reparcelace
- Město Kyjov poté provede reparcelaci II. etapy pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na stávající inženýrské sítě a zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- Zpracovaná územní studie bude podkladem pro další stupeň PD – DUR – zabezpečí Město Kyjov
- Ostatní viz kapitola H – Příprava realizace lokality

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

### Dopravní řešení:

Obsluha plochy lokalit Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova bude řešena ze stávající komunikace v ulici Luční – ostatní viz kapitola SO O2 – Zpevněné plochy – níže.

Pro uvedené lokality je navržena komunikace funkční třídy D1 – zóna se smíšeným provozem chodců a vozidel s omezeným přístupem nákladních vozidel. Hlavní komunikace je navržena v základní šířce 6 m jako dvoupruhová obousměrná. Ve vhodných místech budou podél komunikace navržena podélná a kolmá parkovací stání. Na ni budou napojeny navazující cílové zaslepené komunikace v šířkách 5,5 m, při jejichž konci bude zřízeno obratiště pro maximální velikost nákladních vozidel délky do 10 m.

Točna autobusů dle územního plánu je navržena do nové polohy – nutno provést změnu územního plánu. Na komunikace navazují chodníky o šířce 1,6 m.

Vozovka komunikace bude navržena s živičným krytem, parkovací stání s krytem z betonové



dlažby zabezpečující zasakování srážkových vod.

### **Odstavná a parkovací stání:**

V rámci lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova 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 případným oplocením v hranici veřejného koridoru (majetkové hranice), nebo vedle a před objektem rodinného domu (dle osazení na parcele) v odstupovém pásu dle stavebního zákona.

*Parkovací stání (podélná)* - Prostor pro odstavná stání v šířce dle stylu parkování, tj. rovnoběžně s komunikací ... 2,2 – / 2,3 / m, nebo kolmá stání budou řešena dalším stupněm PD s ohledem na definitivní sjezdy na stavební parcely v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci. Normová potřeba parkovacích stání I. a II. etapy při cca 66 rodinných domech činí: 66 RD x 4 osoby/1 RD = 264 osob: 20 = 14 parkovací stání, z toho je nutno v dalším stupni PD vyhradit odpovídající počet parkovacích stání pro OZP.

#### **Poznámka:**

Vlastní technické a projekční řešení určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací. Navržené dopravní a technické koridory v šířkách min. 8 a max. 12 m jsou dostatečné pro umístění variantního řešení dopravních staveb v lokalitě.

**Dopravní řešení bude vypracováno a dopřesněno v rámci dalšího stupně PD – DUR.**

### **Inženýrské sítě:**

Návrh veřejné infrastruktury je řešen v této studii formou základní koncepce. Dle sdělení zástupců města se s plynofikací lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova v současné době neuvažuje.

V rámci technické infrastruktury se v předmětném prostoru nachází elektrické nadzemní vedení VN.

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

#### **SO 01 ... Vedení VN**

##### **Řešení vedení VN dle vydaného územního plánu města:**

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafo vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné
- na severovýchodním okraji je navržena přeložka nadzemního vedení vn – je vymezen koridor
- pro lokality bytových domů, rodinných domů většího rozsahu a plochy smíšené výroby budou navrženy samostatné trafostanice podrobnější dokumentací dle potřeby
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury

##### **Řešení vedení VN dle územní studie:**

V řešeném území ploch Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova se nachází několik vedení VN. Dle sdělení p. Miroslava Frice – EoN Hodonín – budou některé sítě zrušeny a nahrazeny kabelovým zemním vedením, ovšem není možno s tímto počítat v dohledné době. Z tohoto důvodu je nutno stávající vzdušné vedení VN respektovat.

Pro napojení celé nové lokality Z 42, Z 43 a P 10 je nutno zřídit novou distribuční stanici - předběžně je dohodnuto její umístění na parc.č.1433/14 k.ú. Nětčice u Kyjova, případně druhá varianta je umístění na parc. č. 1433/12 – vždy by byla umístěna tak aby vstup do trafostanice by byl z místní komunikace. Přesné umístění by bylo stanoveno při zpracování projektové dokumentace na rozšíření distribuční sítě pro připojení nové lokality RD I. etapy.

**Řešení bylo konzultováno a projednáno s p. Fricem Miroslavem – eg.d - EoN Hodonín – zástupce firmy EoN.**

### **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 – čištění odpadních vod**

#### **Řešení kanalizace dle vydaného územního plánu města:**

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je stabilizováno. Je vybudován jednotný systém zakončený čistírnou odpadních vod. Rovněž Bohuslavice mají vybudovanou jednotnou kanalizaci, odpadní vody jsou přečerpávány na kanalizaci v Kyjově.

- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- u ploch zastavěných, zastavitelných a ploch přestavby uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku – nezhoršovat odtokové podmínky v zastavěném a zastavitelném území
- při řešení hospodaření s dešťovými vodami požadovat uvádění do vsaku, jímání, využití k zálivce
- v řešeném území je stanoveno záplavové území Q100 na vodních tocích Kyjovka a Malšínska a aktivní zóna záplavového území na vodním toku Malšínska
- ve vymezených plochách protierozních a protipovodňových opatření budou realizována taková opatření, aby nedocházelo k prudkému odtoku povrchových vod do recipientů a následnému zvyšování průtoku
- v rámci rozsáhlých ploch navržených k zastavění bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami podrobnějšími dokumentacemi, převážně u ploch navržených k územní studii
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem (u jednotné kanalizace), při návrhu oddílného systému budou dešťové vody odváděny do místních recipientů

#### **Řešení kanalizace dle územní studie:**

Pro lokalitu Z 42, Z 43 a P 10 se navrhuje oddílná kanalizace (splašková a dešťová).

#### **Splašková kanalizace.**

Splašková kanalizace – pravděpodobně DN 300, bude vedena pod vozovkou. Navrhovaný splaškový kanalizační řad bude napojen na stávající kanalizaci DN 400 v ulici Luční. Splašková kanalizace je navržena z potrubí z polypropylenu (PP) o profilu DN 300, které bude uloženo do pískového lože tl. 0,1 m a bude proveden obsyp pískem 0,3 m nad potrubí. Kanalizační šachty budou prefabrikované včetně prefabrikovaného šachtového dna.

Kanalizační přípojky od rodinných domů budou profilu DN 150. Budou ukončeny na veřejném pozemku revizní kanalizační šachticí DN 300 - 400.

#### **Dešťová kanalizace.**

Dešťová kanalizace DN 400, bude vedena pod vozovkou, v těsném souběhu se splaškovou kanalizací. Navrhovaný dešťový kanalizační řad bude zaústěn do otevřeného vodního příkopu – bývalý mlýnský náhon.

Dešťová kanalizace je navržena z potrubí z polypropylenu (PP) o profilu DN 400, které bude uloženo do pískového lože tl. 0,1 m a bude proveden obsyp pískem 0,3 m nad potrubí. Kanalizační šachty budou prefabrikované včetně prefabrikovaného šachtového dna.

Dešťové vody z vozovky budou odvedeny přes uliční vpusti kanalizačními přípojkami DN 150 do vybudované stoky.

Dešťové vody z plánované výstavby RD budou řešeny především akumulací a vsakem na pozemcích investorů. Okamžitý odtok (z plánovaných ploch) dešťovou kanalizací nesmí převýšit stávající odtok z území před výstavbou. Navrhuje se, že všechny RD budou dešťové vody akumulovat v nádržích (zalévání a závlahy případně splachování WC).

Množství splaškových odpadních vod a bilance dešťových vod bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

#### **SO 04 ... Vodovod**

##### **Řešení vodovodu dle vydaného územního plánu města:**

*Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována.*

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokrouhovány

##### **Řešení vodovodu dle územní studie:**

Nový vodovod v lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 bude napojen na stávající vodovodní řad DN80 (PVC) v ulici Luční – tento stávající vodovod bude před propojením rekonstruován na DN 100. Trasa nového vodovodu bude respektovat uliční koridory – výhledově může být v severní části zaokrouhován. Vodovod se navrhuje o profilu DN 100 z PE. Potrubí HDPE RC  $\phi$  110/10,0 SDR11 ve výkopu bude uloženo na pískový podsyp (tloušťky 100-150 mm) s maximální velikostí zrna 8 mm. Potrubí bude obsypáno pískem o maximální velikosti zrna 8 mm do výše 300 mm nad vrchol potrubí.

Na navrhovaném řadu budou v normových vzdálenostech instalovány požární hydranty. Provozní hydranty DN80 budou umístěny na konci řadu (pro odvětrání).

Přípojky vody pro rodinné domy budou provedeny navrtávkou a budou z PE DN 32. Vodoměry budou umístěny ve vodoměrové šachtě, která bude osazena cca 1,0 m za hranici pozemku.

#### **SO 05 ... Plyn**

##### **Řešení plynofikace dle vydaného územního plánu města:**

- v západní části řešeného území je navržena trasa plynovodu přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod – je vymezen koridor a ochrana záměru na vybudování VTL plynovodu – stavební činnost v tomto území je podmíněna vyjádřením Net4gas
- je navržen koridor územní rezervy (R8) pro vybudování přeložky VTL plynovodu v západní části Nětčic
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících regulačních stanic
- plynovody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury

##### **Řešení plynofikace dle územní studie:**

Dle sdělení zástupců města se s plynofikací lokality Z 42, Z 43 a P 10 v současné době neuvažuje – ovšem prostor pro budoucí případné uložení plynovodu ve veřejných koridorech je zabezpečen.

#### **SO 06 ... Rozvody NN**

##### **Řešení rozvodů NN dle vydaného územního plánu města:**

##### **Řešení rozvodů NN dle územní studie:**

V rámci technické infrastruktury je v předmětném prostoru lokality Z 42, Z 43 a P 10 navrženo kabelové zemní elektrické vedení NN. Vedení NN je navrženo kabelem NAYY 4x150mm<sup>2</sup> v celé délce uloženo v chráničce o průměru 110 mm. Napojení je řešeno na plánovanou novou distribuční trafostanici zemním kabelem v trase dle grafické části územní studie.

V rámci projednání s jeho majitelem a provozovatelem je nutno posoudit kapacitu z důvodu jediného zdroje energie pro vytápění plánovaných RD (plynofikace lokality se v současné době zatím neuvažuje, ale prostorová rezerva pro jejich dodatečné připojení je vzhledem k šířce veřejného koridoru zabezpečena).

**SO 07 ... Sdělovací kabely**

V lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 může být místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav ve městě a dle prostorových možností zúženého koridoru.

**SO 08 ... Veřejné osvětlení**

V řešené lokalitě budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojních míst v ulici Luční. Kabelové rozvody budou situovány podél plánované komunikace jednostranně mezi navrhovanými odstavnými stáními a soukromým pozemkem. V souběhu s kabelovým rozvodem bude řešeno uzemnění stožárů svítidel. Vlastní osvětlení bude provedeno 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 ve veřejném prostranství.

**SO 09 ... Sadové úpravy**

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

**Veřejná prostranství:**

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je specifikována plocha ... *veřejných ploch a zeleně* ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou buď převedeny, nebo budou mít režim obecně veřejně přístupných pozemků. Jedná se o plochy koridorů pro komunikace a inženýrské sítě (mimo plochy vlastních komunikací, chodníků a parkovacích stání) – tyto se do výpočtu plochy veřejných prostranství dle ustanovení novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) nezapočítávají a nejsou níže dále řešeny, a poté veškeré plochy mající charakter právě veřejných prostranství pro účely odpočinku a rekreace pro splnění vyhláškou požadované výměry.

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 severní části řešené plochy Z 43 ve vazbě na stávající cyklostezku a v prostoru ochranných pásem vzdušného vedení VN 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 9,482 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m<sup>2</sup> minimálně 1000 m<sup>2</sup>, je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 4741 m<sup>2</sup>. Plocha veřejných prostranství dle výše uvedeného má výměru cca 6000 m<sup>2</sup>, takže návrh splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V těchto plochách budou řešeny prvky pro každodenní odpočinek a rekreaci.

**G. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví**

**Ochrana hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí**

Na základě vypracované urbanistické koncepce dle této územní studie a v souladu s vydanými funkčními a prostorovými regulačními zásadami je možno konstatovat, že pokud budou tyto zásady dodrženy při realizaci veškerých stavebních akcí v lokalitě Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice, stávající charakter území a hodnoty a budou zachovány a nebudou znehodnoceny. Současně bude vytvořeno i odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požárně bezpečnostními předpisy a v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové

užívání staveb – bude řešeno v dalších stupních dokumentací.

### **Bezpečnost a ochrana veřejného zdraví**

#### **Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku**

Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací je v současné době upravena nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“).

Hodnoty hluku ve venkovním prostoru se vyjadřují ekvivalentní hladinou akustického tlaku  $L_{Aeq,T}$ .

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

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

Zóny bydlení: *Denní doba (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>):*

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 55$  dB

*Noční doba (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>):*

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

***Byla vypracována hluková studie na posouzení celkové hlukové zátěže z dopravy na drahách a silniční dopravy (bylo provedeno výpočtem) a ze synergického provozu stacionárních zdrojů hluku - Protokol č. PS 2021/0 z 23.6.2021 (zpracovala Hygienická laboratoř, s.r.o., Plučárna 1, 695 01 Hodonín - Ing. František Koplík). Doporučení uvedená v této studii je nutno respektovat při zpracovávání projektových dokumentací jednotlivých rodinných domů – Akustická studie je k dispozici u zadavatele – Město Kyjov.***

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

#### **Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:**

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

## **H. Příprava realizace lokality**

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

- Město Kyjov zadá zpracování Hlukové studie na řešenou lokalitu Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova
- Zpracovaná územní studie bude předložena úřadu územního plánování ke vložení do evidence
- Bude proveden podnět na dílčí změnu územního plánu města – nová pozice točny
- Bude projednána zástavba II. a III. etapy s majiteli stávajících parcel pro stavební definitivní reparcelace
- Město Kyjov poté provede reparcelaci II. etapy pro jednotlivé stavební parcely s ohledem

- na stávající inženýrské sítě a zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- Zpracovaná územní studie bude podkladem pro další stupeň PD – DUR – zabezpečí Město Kyjov

Realizace objektů RD u I. etapy bude řešena developersky jako jeden celek, realizace objektů RD u II. etapy bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků a zejména dle finanční a realizační připravenosti a kompletnosti technického koridoru.

## I. Odůvodnění koncepce řešení

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. **Citace – stavební zákon.**

Smyslem územní studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie prověřit životaschopnost lokalit Z 42, Z 43 a P 10 v k.ú. Nětčice u Kyjova ze všech hledisek.

Na základě prověření a projednání koncepce řešení v režii Města Kyjova se stávajícími vlastníky pozemků v řešeném území byla stanovena koncepce dle předloženého řešení. Byly stanoveny a vytvořeny etapizační bloky, které jsou dle vlastnických vztahů v lokalitě životaschopné a realizovatelné anebo které jsou vzhledem ke složitým majetkoprávním vazbám velmi problematické – viz konstatování v textové i grafické části územní studie.

Z výše uvedených důvodů byla tato územní studie vypracována tak, jak byla projednána s příslušnými DOSS a správci a majiteli inženýrských sítí.

## J. Vyhodnocení způsobu zapracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí

Územní studie byla v průběhu vypracování konzultována s týmem zpracovatelů uvedeným v části L této textové části územní studie.

## K. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000  
 V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:1000  
 V.03 Urbanistické řešení, doprava M 1:750  
 V.04 Technická infrastruktura, etapizace M 1:750

## L. Tým zpracovatelů

### **Urbanismus**

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

### **Dopravní řešení** - konzultace

... ing. Radomír Prokeš, PP projekt Hodonín s.r.o., Dobrovolského 3971/5A, 695 01 Hodonín ...

### **Kanalizace, vodovod** - konzultace

... ing. Bystřický – Artesia, spol. s r.o. Kyjov ...

### **VN, nn** - konzultace

... p. Fric Miroslav – eg.d - EoN Hodonín ...

**V Kyjově prosinec 2020**