

Textová část

Obec:	Obec Kelčany, Kelčany 3, 696 49 Žádovice
Název akce:	„Územní studie „Plocha pro bydlení – B v lokalitě Hrubé díly“ v k.ú. Kelčany“
Investor:	PB Partners s.r.o., Václava Bzeneckého 1391/3, 69701 Kyjov
Zpracovatel:	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň:	Územní studie
Pořizovatel:	Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov

Obsah:

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

A. Vymezení řešeného území

Charakteristika z hlediska širších vztahů:

Obec Kelčany se nachází 3,5 km východně od Kyjova. Leží v nadmořské výšce 203 m n.m. Katastr obce má velikost 261 ha, žije zde 241 obyvatel. Západně od Kelčan protéká potok Hruškovice. Obec je lineárního charakteru, prochází jí silnice III/42211 (Vlkoš - Kelčany).

První písemná zpráva je z roku 1365. Osada Kelčany vznikla ve 12. století na místě Starých Kelčan, pod hradem, stojícím na kopci Babylon.

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

Prostor „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ se nachází v severovýchodní části zastavěného území obce Kelčany. Z jihozápadní a severozápadní strany sousedí plocha se stávajícím zastavěným územím obce, z jihovýchodní a severovýchodní strany sousedí s plochami zahrad.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Vacenovice – B 6:

V současné době je plocha „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ o výměře řešeného území cca 0,8 ha využívána jako zahrady a prostor pro budoucí výstavbu rodinných domů. Lokalita je mírně svažité severozápadním směrem. V lokalitě jsou v současné době projekčně připraveny k povolení a realizaci následující objekty:

- Komunikace
- Kanalizace
- Vodovod
- Podzemní vedení VO
- Podzemní vedení NN

V lokalitě je na pozemku investora územní studie v současné době zrealizována stavba objektu zahradního charakteru - přístřešek, která není zapsána v KN stavu – v rámci řešení finální reparcelace je nutno dořešit tento stav s jejím vlastníkem a případně tuto reparcelaci v rámci zahrad upravit .

Plocha „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ je ve vydaném územní plánu obce složena z tří na sebe navazujících funkčních ploch – DT, Ba a UR. Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek.

Podklady pro vypracování územní studie poskytla společnost Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík .

Vymezení a stanovení úkolu dle zadání územní studie:

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.

Dne 13. 07. 2020 byla na Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Kelčany o pořízení územní studie k ploše B pro bydlení. Plocha pro obytnou zástavbu - B je vymezena Územním plánem Kelčany jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ust. § 25 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Studie se pořizuje z podnětu investora, proto podle ust. § 30 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel podmiňuje pořízení územní studie úplnou úhradou nákladů.

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě podle ust. § 158 stavebního zákona. Proto bude územní studie 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, oprávnění vypracovávat územní studie.

Po schválení územní studie pořizovatelem bude předmětná studie zapsána do evidence územně plánovací činnosti na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Ústavu územního rozvoje (<http://www.uur.cz/>).

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání předmětné lokality určené pro individuální bydlení. Pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným Územním plánem Kelčany a v souladu s venkovským charakterem zástavby. Předmětem řešení územní studie bude napojení dané lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci.

Regulace, která pro dotčenou plochu B vyplývá z Územního plánu Kelčany:

Lokalita - severovýchodně od zastavěného území sídla

označení: B

velikost: 0,8 ha

požadavek: B - Hrubé díly – nad břehem

- Vymezené plochy pro bydlení není přípustné rozšiřovat o další funkční plochy, např. o plochy zahrad, situovaných mimo hranici vymezených ploch pro bydlení.
- Nově vymezené plochy pro bydlení jsou zastavitelné za podmínky předchozí realizace dopravní a technické infrastruktury lokalitu napojující na systém obce a lokalitu obsluhující.
- ÚS liniová jednostranná zástavba- liniová jednostranná zástavba RD sevřeného charakteru, orientovaná průčelím Z-směrem po svahu k navržené obslužné komunikaci, vedené po Z-okraji lokality s pozemky výrazně orientovanými do hloubky od nově navrženého obslužného koridoru se zázemím zahrad na přechodu do volné krajiny, rozsah zahrad je možné rozšířit v souladu s regulativy kap. 6 nad rozsah vymezené plochy zahrad dle návrhu ÚP. Důraz na objemové a prostorové i tvaroslovné řešení zástavby z hlediska dopadů do hodnot sídla i krajiny.
- lokalitu nelze zastavět bez vymezení základní koncepce uspořádání
- maximální podlažnost - 1+

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle Územního plánu Kelčany:

4a – Obytná - charakteristika: je určena pro plochy (s objekty) bydlení, ostatní zástavba v plochách, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí a negativně ovlivňovat ráz zástavby.

Cíle řešení územní studie podle Územního plánu Kelčany:

B - bydlení - koncepce uspořádání a organizace lokality pro jednostrannou liniovou zástavbu sevřeného charakteru podél obslužného koridoru na Z-okraji lokality podle schéma hlavního výkresu, obytná zástavba východně podél obslužného koridoru s pozemky výrazně orientovanými do hloubky (východně - kolmo na navržený obslužný koridor), řešení organizace zázemí bydlení formou zahrad podle výkresu 1b, dohoda o parcelaci a podrobné prostorové, resp. funkční regulativy na základě podrobných komplexních podkladů o lokalitě, respektování vinného sklepa parc.č. 258 včetně podzemní části po pozemky p.č. 262 a 264/3. Reflektovat dopad záměru na hodnoty sídla a krajiny. Směrem ke komunikaci a po svahu do krajiny nebudou orientovány dvorní traktory obytných ploch.

Požadavky na obsah řešení územní studie:

- a) **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:**
- prověřit možnosti využití vymezené plochy B - plocha obytná s požadavky platného a účinného ÚP Kelčany,
 - 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 Kelčany (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...),
 - řešit střety s případnými limity využití území.
- b) **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**
- navrhnout optimální napojení rozvojové plochy na stávající komunikační síť; řešit automobilovou dopravu i komunikace pro pěší,
 - prověřit kapacitu technické infrastruktury,
 - řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu (kapacita inženýrských sítí a místa napojení budou projednány se správcem těchto sítí),
 - řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad,
 - řešit odtokové poměry v území.

Podklady pro vypracování územní studie:

Základním podkladem pro vypracování této územní studie plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ bylo:

- Zadání územní studie
- Projekční podklady na řešení technické a dopravní infrastruktury od společnosti Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík.

Podklady pro vypracování územní studie plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ byly poskytnuty následovně:

Obec Kelčany poskytla a zabezpečila následující:

- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi vlastníky v řešeném území plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“

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

- Zadání územní studie ve formátu DOC,
- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi vlastníky v řešeném území plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“

Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík – zpracovatel projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury – poskytla následující podklady:

- PDF a DWG soubory řešených objektů.

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

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

- Vydaného územního plánu Obce Kelčany, zpracovatel *Ing. arch. Ivo Kabeláč*, ČKA 00618, Anenská 12, 602 00 Brno,
- Zadání územní studie, zpracovatel *ing. Zálešáková*, Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov
- Projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury, zpracovatel společnost Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík.



Obr. 2: Ortofoto lokality před realizací dopravní a technické infrastruktury

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ byla přesně přednastavena a dána ve vydaném a platném územním plánu obce, není nová jiná variantní koncepce v této územní studii řešena a plně respektuje územní plán – viz obrázek 3.



Obr. 3: Urbanistické řešení lokality, vložené na podklad z územního plánu obce

Vydaný územní plán ve svém odůvodnění konstatuje:

B – Hrubé díly – nově navrhovaná jednostranná liniová zástavba sevřeného charakteru, orientovaná průčelím směrem západním, t.j. k obslužné komunikaci, vedené v západní části vymezené lokality nařízenou územní studií při navrženém obslužném koridoru nad stávající hranou terénního zlomu.

Stávající zemní vinné sklepy a terasy s ovocnými stromy nad sklepy při silnici nebudou koncepcí zástavby lokality dotčeny.

Lokalita je opticky exponovaná s dopady do krajinného rázu a rázu zástavby a hodnoty obce, tomu je třeba podřídit řešení charakteru a měřítka zástavby. Lokalitu nelze zastavět **živelně**, je nezbytné prověřit obslužný koridor a podrobnější podmínky pro zástavbu tak, aby byly naplněny cíle územního plánování a aby byly zachovány, resp. nezhoršeny hodnoty obce a krajiny.

2. Dopravní napojení a technické řešení:

Vzhledem k tomu, že dopravní a technické napojení plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ bylo přesně přednastaveno a dáno ve vydaném a platném územním plánu obce, a to včetně místa napojení na stávající dopravní síť v obci, není nová jiná variantní koncepce v této územní studii řešena a plně se respektuje územní plán – viz obrázek 3.

Odstavná a parkovací stání:

Odstavná stání jsou v ploše „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – *vždy na pozemku stavebníka* mezi objektem rodinného domu a bočním oplocením vedle objektu rodinného domu.

Parkovací stání v ploše „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ jsou řešena v rámci uličního veřejného prostoru jako podélná stání – viz grafická část této územní studie.

3. Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku

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

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

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 chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou uvedeny v příloze 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb..

Zóny bydlení: *Denní doba (6⁰⁰-22⁰⁰):*

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB

hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 55$ dB

Noční doba (22⁰⁰-6⁰⁰):

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB

hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB

korekce $k = -10$ dB (noční doba)

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 45$ dB

Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá. V případě nejasností či požadavku na doložení zatížení lokality zdrojem hluku bude toto řešeno v rámci jednotného povolování rodinných domů.

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

C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace

Vzhledem k tomu, že plocha „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ je složena ze čtyř vlastníků pozemků, bylo provedeno jednání na Obci Kelčany, kde bylo konstatováno následující:

- Investor územní studie firma PB Partners s.r.o., Václava Bzeneckého 1391/3, 69701 Kyjov vlastní většinu pozemků v řešeném území – cca 1/2
- Vlastník pozemku p.č. 268 převede pozemek na tuto firmu PB Partners s.r.o., Václava Bzeneckého 1391/3, 69701 Kyjov
- Na takto vzniklé nové ploše ve vlastnictví firmy PB Partners s.r.o., Václava Bzeneckého 1391/3, 69701 Kyjov je možné zrealizovat záměr dle požadavků a podmínek územního plánu a zadání územní studie (viz grafická část)
- Vlastníci pozemků p.č. 269 a 271/1 jsou si vědomi, že jejich pozemky jsou určeny jako pozemky s funkčním využitím UR – plochy zahrad, kde není možná zástavba pro obytnou funkci.

Reparcelace v ploše „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ byla provedena tak, aby minimální výměry pozemků byly v souladu s vydaným územním plánem.

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

S ohledem na formu, odstup a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby v odsunutě poloze je možno konstatovat, že nová obytná zástavba v ploše „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

D. Funkční a prostorové regulační zásady

1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

Ba - bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky; rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch

DT - dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

UR - užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění staveb v rozsahu „příslušenství“ v plochách

2. Prostorové regulační zásady:**Charakter zástavby:**

Zástavba plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ je navržena následovně:

Přehled lokalit, navržených pro novou obytnou zástavbu:

KOD označení	TRATĚ, LOKALITA	plocha (ha)	kapacita (orientačně) RD	typ zástavby* info - vybrané regulativy
A1	Újezd nad dědinou	0,5	5	S, O
A2	Hrubé díly	0,7	9	S, O
B**	Hrubé díly – nad břehem	0,8	10	(S, O) - územní studie
C1	Nad statkem	0,25	2	S, O
	celkem	2,25	26	-

LEGENDA: - * typ zástavby: O – otevřená (bez regulace bloku v uliční frontě); S – sevřená (t. j. např. řadová, v stavební čáře vytvářející souvislou frontu blokové zástavby)

B* # - Hrubé díly – nad břehem ÚS *liniová jednostranná zástavba**

lokalitu nelze zastavět bez vymezení základní koncepce uspořádání 1+

* - *liniová jednostranná zástavba RD sevřeného charakteru, orientovaná průčelím Z-směrem po svahu k navržené obslužné komunikaci, vedené po Z-okraji lokality s pozemky výrazně orientovanými do hloubky od nově navrženého obslužného koridoru se zázemin zahrad na přechodu do volné krajiny, rozsah zahrad je možné rozšířit v souladu s regulativy kap. 6 nad rozsah vymezené plochy zahrad dle návrhu ÚP. Důraz na objemové a prostorové i tvaroslovné řešení zástavby z hlediska dopadů do hodnot sídla i krajiny.*

Zástavba sevřená (též uzavřená, bloková, popř. řadová) zástavba objekty, spojenými v uliční čáře (průčelí) do souvislé fronty (dotýkají se štítovými zdmi a nevytvářejí mezi sebou v uličním průčelí volné prostory; též spojení objemů staveb objektů budov v uliční čáře masivním opticky neprostupným oplocením)

A. Závazné územně technické regulativy:

Rodinný dům (RD) je stavba pro bydlení podle § 2 písm. a) odst. 2. vyhl. č. 501/2006 Sb. v parametrech plochy RD a dalších regulativů Územního plánu Kelčany.

a) Uliční – stavební čára:

Stavební čára - Udává hranici plochy určené k zastavění hlavním objemem objektu. Je preferováno dodržení čisté linie stavební čáry - přes stavební čáru by mohl zasahovat např. vstupní schod, lehký přístřešek nad vstupem, apod..

Uliční čára - odděluje pozemky veřejné od soukromých. V hlavní uliční frontě není povoleno budovat žádné stavební objekty.

V lokalitě je stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 2 m od uliční majetkové hranice stavebních pozemků. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání vedle stavby RD na pozemcích soukromých.

Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu rodinného domu. **Není přípustná** menší předsazená hmota objektu do stavební čáry. Stavební čára je jasně definována - před stavební čáru může předstupovat a **je přípustná** pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlové střechy, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem nebo vstupní zemní schod.

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy od společných majetkových hranic jsou orientačně doporučeny na 3,5m.

V případě dohody vlastníků sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby z hlediska bočních odstupů staveb.

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

c) Výška objektů:

Pro lokalitu v ploše **Ba** se dle vydaného a platného územního plánu připouští objekty o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

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

Doporučená úroveň vstupního podlaží $\pm 0,00$ 1. np objektu je navržena cca 30-50 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD – případně může být upravena s ohledem na charakter terénu.

d) Oplocení:

V lokalitě je možno pozemky oplotit ve stavební čáře. Oplocení bude maximální výšky 1,5 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Oplocení bude řešeno formou pilířků s plotovou výplní (materiál je doporučen přírodní). V uličním oplocení mohou být osazeny vstupní branky a brány. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných průmyslových dílců. Oplocení v majetkové hranici je možné pouze u pozemku č. 11.

V oplocení lze integrovat pilíře přípojek inženýrských sítí, schránky na popelnice a podobně.

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

e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:

Tvar střechy vždy šikmý.

Sklony střech všech objektů v lokalitě jsou stanoveny v rozmezí 35 až 40°.

Střešní krytina je doporučena skládaná v odstínu - červená, hnědá, černá. V případě "modernější netradiční" stavby je přípustné i jiné materiálové řešení (plechová imitace taškové krytiny, hladká falcovaná krytina apod.).

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním objemem jako symetrické souměrné sedlové nebo valbové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou.

Vikýře k prosvětlení podkroví mohou tvořit max. 50% délky střešní roviny, vikýře nesmí v průčelí staveb, resp. v polohách do veřejného prostranství vytvářet vystupující podlaží, propojené s fasádou níže položených plných podlaží.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po stavební čáru budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu.

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

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplnkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat funkčním regulativům, maximální zastavitelné ploše parcely všemi objekty, ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

Garáže budou integrované do rodinného domu, případně přistavěné k objektu rodinného domu. Samostatně stojící garáže nejsou přípustné.

V části UR - užitková zeleň v malovýrobní struktuře lze umístit stavbu v rozsahu „příslušenství“ v plochách.

Stavby příslušenství jsou stavby, které obvykle plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m² a výška 4,5 m, podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m² a hloubka 3m.

Za takovou stavbu se považuje připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní. Takovou stavbou není stavba garáže nebo dvougaráže.

h) Závazné limity:

- minimální výměra stavebního pozemku – 600 m²
- maximální procento zastavění – 50% včetně zpevněných ploch

ch) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:

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

Úroveň vstupního podlaží ± 0,00 1. np objektu se **doporučuje** řešit maximálně 30-50 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD.

i) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě by mělo odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně. Srubové, roubené či objekty podobného charakteru nejsou v lokalitě přípustné.

j) Doprava v klidu, parkování:

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřízení dalších parkovacích a odstavných stání bez souhlasu obce – investora územní studie. V rámci výstavby objektu rodinného domu je investor povinen zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

- minimálně 2 odstavná stání v garáži či krytém odstavném stání vedle objektu rodinného domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD),
- minimálně 1 rezervní odstavné stání v rámci zbytkového prostoru parcely.

Garáže je doporučeno integrovat do dispozice rodinného domu, případně budou bočně přistavěné k objektu rodinného domu. Samostatně stojící garáže nejsou přípustné.

k) Zeleň :

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

l) Odpadové hospodářství:

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

E. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Poznámka:

Všechny dopravní a technické objekty jsou souběžně s touto územní studií projekčně a stavebně správně řešeny společností **Projekce DS s.r.o.**, Na Výhoně 3223, 695 01 Hodonín, Ing. Peter Štefančík, tel. 724 152 275, e-mail: projekce.ds@email.cz, autoriz. inženýr pro dopravní stavby, č. autoriz. ČKAIT 1003663 v zakázce pod názvem „**KELČANY - ZTI pro výstavbu nových RD**“.

V rámci technické infrastruktury jsou v předmětném prostoru plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ vyprojektovány, budou povoleny a následně zrealizovány následující zařízení dopravní a technické infrastruktury:

- **Komunikace** – Na základě požadavku investora, byla zpracována dokumentace týkající se návrhu nové komunikace v obci Kelčany. Stavba řeší příjezd k plánovaným rodinným domům v obci. Stavba navazuje na silnici III/42211 a jedná se o zaslepenou komunikaci s obratištěm na konci úseku. Nově zde bude asfaltová komunikace v šířce 3,50 – 5,50 m mezi obrubami. Délka řešeného úseku je 197 m. Jedná se o koncovou lokalitu v obci. Komunikace bude ohraničena stojatým a nájezdovým silničním obrubníkem.
- **Kanalizace** - Stoka je navržena v dimenzi DN250, což je minimální profil pro veřejnou kanalizaci. Potrubí bude z polypropylenu, plnostěnné, tuhosti SN10. Šachty budou prefabrikované betonové DN1000, poklopy litinové s tlumící vložkou. Odbočky pro přípojky budou provedeny originálními tvarovkami. Přípojky budou dimenze DN150, rovněž z potrubí z PP. Budou vybudovány za okraj komunikace a uzavřeny zátkou.
- **Vodovod** - Vodovod je navržen z potrubí PE100RC, f90/5,4 mm, SDR17. Spoje budou provedeny elektrotvarovkami. Na konci řady bude osazen hydrant s funkcí vzdušníku. Na odbočení z řady A bude osazeno sekční šoupátko.
- **Podzemní vedení VO** - V rámci projektu řešeno nové veřejné osvětlení (VO) komunikace. Místa napojení ze stávajícího stožáru VO. Z tohoto stožáru do nové skříně SS201 v pilířovém provedení proodjištění nového vedení VO (pojistky 3x16A gG). Páteřní vedení mezi stožáry VO kabelem CYKY 4Bx10mm². Svítidla ve stožáru kabelem CYKY-J 3x1,5mm² ze stožárovésvorkovnice. Výška nových stožárů 7m nad zemí, svítidla LED (IP66, IK08, 4000K, přepět. ochrana 10kV), bez výložníků. Spodní část stožárů až po dvířka opatřeny antikorozi úpravou dle doporučení výrobce (např. nátěr, izolace, ...). Při realizaci nutno postupovat dle vyjádření konkrétního správce sítě, které je nedílnou součástí projekt. Dokumentacestavby jako celku. Před započítím zemních prací musí být zajištěné u příslušného správce sítě vytyčení stávajících inž. sítí (IS) a označení v terénu. Zákres IS je pouze orientační a nemůže sloužit k jejich vytyčení. Nutno dodržet minim. vzdálenosti souběhu (s) a křížení (k) s vodovodní sítí a přípojkami (s=0,4m; k=0,2m), plynovodemdo 5kPa (s=0,4m; k=0,1m), kanalizací (s=0,5m; k=0,3m), sdělovacími metal. kabely (s=0,3m; k=0,3m) a silovými kabely do35kV (s=0,2m; k=0,2m). Při křížení inž. sítí kabely opatřit chráničkou tak, aby přesahovali 1m na každou stranu křížení. Nové sloupy VO budou přednostně osazeny mimo ochranné pásmo dotčených inž. sítí, případně tak, aby sloupy nebylypřímo nad inž. sítí a neohrožovaly jak samotné sítě, tak pracovníky společností při výkopových pracích při správě sítí. V případě umístění sloupu v bezprostřední blízkosti sítě nutno osadit sloup v hloubce 1m pod úroveň příslušné sítě.
- **Podzemní vedení NN** – přípojku NN zajišťuje distributor E.GD na základě již podané žádosti a uzavřené smlouvy se stavebníkem.

F. Etapizace přípravy a realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ je doporučeno provést následující procedury:

- Dokončit, stavebně povolit a zrealizovat veškerou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě,
- Provést reparcelaci lokality dle této územní studie,
- Vzhledem k jednotné developerské realizaci jednotlivých objektů RD (dle informací od společnosti PB Partners s.r.o., Václava Bzeneckého 1391/3, 69701 Kyjov) zahájit jejich projekci, povolení, realizaci a následně prodej.

G. Zásady řešení veřejných prostranství

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je

specifikována plocha ... veřejných ploch a zeleně ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou 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 v těsném sousedství plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost, který je situován pravostranně při vjezu do obce. Tento prostor vymezuje a splňuje 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 0,8 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m² minimálně 1000 m², je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 400 m². Plocha veřejného prostranství v rámci plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ pro rekreační účely odpočinku a rekreace, která je sitována v severozápadní části lokality má výměru cca 566 m². Návržené řešení tedy i tak splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ je dle šířkových možností další územní prostor uličního koridoru pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně omezen, takže pro odpočinkovou a rekreační činnost musí být využíván blízký odpočinkový prostor v obci, k tomu účelu zrealizovaný, navržený a velmi snadno dostupný.

H. Odůvodnění koncepce řešení

Urbanistické řešení lokality není třeba zdůvodňovat – urbanistická koncepce plochy „B v lokalitě - Hrubé díly v k.ú. Kelčany“ byla přesně přednastavena a dána ve vydaném a platném územním plánu obce, není nová jiná variantní koncepce v této územní studii řešena a plně respektuje územní plán – viz obrázek 3.

I. Grafická část

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

V Kyjově únor 2023