

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír

Atelier VB
architektonický a projekční atelier

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

Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín

Investor	Obec Domanín, Domanín 9, 696 83
Objednatel	Obec Domanín, Domanín 9, 696 83
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	červenec 2019
Zak. číslo	05/2019

ÚZEMNÍ STUDIE**Průvodní zpráva****T.01**

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva

Textová část

Název akce :	Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín
Investor :	Obec Domanín, Domanín 9, 696 83
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** – 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. **Vyhodnocení způsobu zpracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí**
- K. **Grafická část – seznam**
- L. **Tým zpracovatelů**

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

Charakteristika obce z hlediska širších vztahů:

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

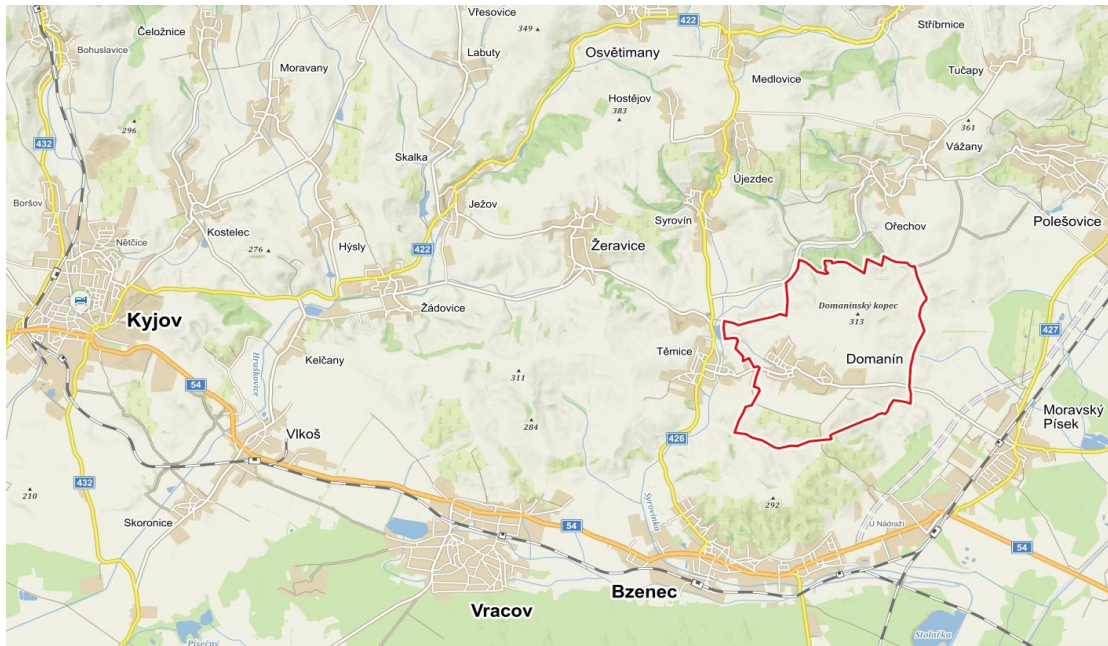
V zájmovém území obce Domanín se projevuje zájem o novou výstavbu od místních obyvatel i z okolních obcí. Zástavba v obci je tvořena – jak je u venkovských obcí běžné – téměř výhradně rodinnými domy, bytové domy jsou zde pouze čtyři.

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

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín:

Obr. 2: Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území

Lokalita Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín se nachází v jihozápadní části zastavěného území obce Domanín. Ze severozápadní strany sousedí s plochami zemědělské výroby, z jihozápadní sousedí přes krajskou komunikaci s plochou hřbitova, ze severovýchodní a jihovýchodní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím obce - s plochou pro bydlení, která je od řešené lokality oddělena stávajícím zatrubněným vodním tokem – Domanínským potokem.

Řešené území lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín obsahuje dvě na sebe navazující plochy, které jsou v současné době využívány jako plochy zemědělské. Vymezené území je územním plánem určeno pro funkci Bx - plochy bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení. Celková výměra řešeného území obou ploch 4 a 5 činí dle textové zprávy územního plánu (oddíl ZPF) 0,99 ha. V současné době je lokalita obsluhována stávající místní účelovou komunikací na pozemku Obce Domanín.

Terén v lokalitě je mírně svažité severovýchodním až severním směrem a v současné době se v lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín dle sdělení zástupců obce, dle místního šetření a dle podkladů z územního plánu nenacházejí žádné stavby, pouze některé inženýrské sítě – viz níže. Plocha je obsluhována stávající nebezpečnou účelovou komunikací, navazující na příjezdovou komunikaci ke stávajícímu bytovému domu.

Problémová analýza řešeného území:

V řešeném území případně v těsném sousedství lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín se v současné době nacházejí níže uvedené zařízení technické infrastruktury a je nutno respektovat následující územní limity:

- Elektrické nadzemní vedení VN včetně OP včetně stávající trafostanice
- Stávající dešťová kanalizace
- Zatrubněná část vodního toku Domanínský potok, určená územním plánem k odkrytí
- Větší část lokality 4 a část lokality 5 je v ochranném pietním pásmu místního hřbitova
- Sdělovací kabel
- Zemní i nadzemní vedení NN
- Vedení kabelové televize
- Vedení VO
- Plynovod
- V lokalitě probíhá projekční příprava na realizaci splaškové kanalizace v celé Obci Domanín – nutno dořešit napojení a křížení splaškové a dešťové kanalizace – územní studie toto respektuje – nutno dořešit v dalších stupních PD
- V sousední lokalitě Vísky probíhá projekční příprava na realizaci dopravní a technické infrastruktury – plánuje se dopravní propojení obou lokalit v prostoru přemostění vyústění zatrubnění vodního toku Domanínský potok – nutno dořešit v dalších stupních PD
- Nutno dořešit pozici navrženého zaslepeného obratiště ve vztahu ke stávajícím inženýrským sítím – nutno dořešit v dalších stupních PD
- Přivalové extravilánové vody ze západní části sousední lokality – nutno dořešit jejich odvod v dalších stupních PD
- Územním plánem obce je stanovena sevřená uliční zástavba s předdefinovanou poziční stopou v území
- Katastrální území obce je považováno za oblast s výskytem archeologických nálezů
- Respektovat plochy ohrožené záplavou viz Povodňový plán obce – dle původního plánu není řešené území ohroženo, nutno plochy posoudit nově dle aktuálně zpracovávaného povodňového plánu

Do současné doby byly vyprojektovány objekty dopravní a technické infrastruktury v sousední lokalitě Vísky - tyto objekty byly určeny pro zabezpečení obsluhy zástavby předmětné lokality – lokalita Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín tyto objekty respektuje, stejně jako předběžně navrženou trasu nové splaškové kanalizace. Plynofikace v lokalitě není v současné době na základě požadavku obce řešena, ale šířka uličního koridoru umožňuje v případě potřeby plynovodní potrubí do koridoru uložit.

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.

Územní studie (stejně jako územně analytické podklady) jsou územně plánovacími podklady, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením a po provedené důkladné analýze limitů v území je hlavním cílem této územní studie „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 Domanín“.

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 dle vydaného platného Územního plánu obce Domanín:

Lokalita - jihozápadně od zastavěného území sídla

Označení: Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín

Velikost: lokalita 4 – 0,87 ha, lokalita 5 - 0,12 ha

Požadavek:

Lokalita 4 a lokalita 5 - podrobný funkční regulativ plochy - **Bx – plochy bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení**

Hlavní cíl řešení územní studie dle územního plánu:

Pro lokalitu Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je územním plánem stanovena povinnost (podmínka) zpracování územní studie a tím prověřit řešení lokality. Tato podmínka marně uplynula, přesto obec trvá na jejím zpracování z důvodu vytvoření podrobnějšího podkladu pro rozhodování v území, stanovení podmínek pro efektivní využití území a sjednocení výstavby.

Lokalita Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín – podrobnější vymezení: - Bx – plochy bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení, řešeno bude zejména:

- Respektovat geomorfologickou polohu sídla v údolnici v celkových panoramatických pohledech i průhledech ze zastavěného území - při nové výstavbě v plochách, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území,
- Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů,
- Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případné výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojedinele k obohacení celku, a to až na základě zpracování podrobných prostorových regulativů,
- Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty,
- Respektovat stabilizované významné průhledy a zformování stabilizovaných veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí,
- Komunikace v rozvojové ploše bydlení budou řešeny formou obytných zón
- odstavování vozidel v obytné zástavbě bude řešeno na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených,

- Odkrytí zaklenutí pravostranného přítoku Syrovínky tzv. Domanínského potoka
- Provést ochranu sídla před povrchovými vodami z jižní, východní a severní světové strany - realizovat záchytné příkopy a založit travnaté vsakovací pásy,
- Lokalita 4 - na západě zastavěného území obce, mezi hřbitovem a Domanínským potokem; bude respektováno OP hřbitova a jeho pietní prostor, vzhledem k funkčním vztahům v území (ná vaznost na hřbitov) a konfiguraci terénu (hřbitov v táhlém kopci), bude hlavní objem staveb situován do údolnice toku a k bytovému domu, směrem ke hřbitovu a státní silnici budou orientovány zahrady obytných domů, dopravní obslužnost bude realizována novou místní komunikací podél původního toku Domanínského potoka, napojení je možné na stávající dopravní systém jednak ze státní silnice okolo bytovky, jednak přemostěním potoka; obsluha ze státní komunikace není navržena pro bezprostřední návaznost hřbitova, optické vazby obou lokalit a z důvodu výškového uspořádání terénu, variantně je navrženo napojení nové místní komunikace na hranici zast. úz. a k.ú., které by sloužilo zároveň k obsluze ČOV - výškové uspořádání terénu vyžaduje vedení trasy silnice po cca 3 m náspu, tech. sítě neexistují, nutno zainvestovat nové,
- Lokalita 5 - na západě zastavěného území obce, severně za panelovým bytovým domem při vjezdu do obce od Těmic, hlavní objem staveb bude situován do údolnice toku z důvodu vazby na navržený dopravní systém - místní komunikaci k lokalitě č. 4 a pěší prostupnost podél původního toku Domanínského potoka v současnosti zaklenutého, navrženého k odkrytí, obslužnost: - dopravní: - bude realizována nová místní komunikace podél původního toku Domanínského potoka, tech. sítě neexistují, nutno zainvestovat nové,

Podmínky funkčního využití dle územního plánu:

A. Plochy bydlení (Bx)

Hlavní využití

- plochy bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení plus další funkční typy B, Bp, BR, OV, OVb, P, DT, T, UZ, IZ, PZ, O, K, Uc, Up, Uk

Přípustné využití

- drobné řemeslné provozovny nerušící provozem okolí - bez hygienické a estetické zátěže, bez nutnosti zvýšené dopravní zátěže
- malokapacitní ubytování - do 10 lůžek
- drobné sportovní plochy - do 20 m²
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru - po ověření podrobného řešení, na základě odborného vyjádření
- doplňkové stavby pro administrativu - do 100 m²
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu
- funkční typ Vb na základě podrobného prověření

Nepřípustné využití

- - funkční typy V, Z, ZV, ZT, SZ, L, Ss, Sv
- - objekty pro výrobu, velkoobchod, sklady
- - kapacitní dopravní objekty

Podmínky prostorových regulativů dle územního plánu:

Pro podmínky prostorového uspořádání obecně platí pro zastavěné a zastavitelné území:

Prostorové uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro novou zástavbu v plochách bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení se stanovují tyto podmínky:

Obecné podmínky:

Charakter zástavby

- převážně sevřená forma s okapovou orientací, lokálně možnost otevřené formy

Výšková hladina zástavby

- musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě
- výška zástavby = 1; 1,5;
- max. úroveň vstupního podlaží 80 cm nad terén v obytné zóně, beze změny jeho dosavadního charakteru

Střechy

- v rozmezí 35° - 50°, s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, okapovou orientací střechy nad hlavním stavebním objemem k ulici,

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:

A - výšková hladina zástavby - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).

Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

B - charakter zástavby - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

C - hustota obytné zástavby - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400 m² na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

D - zastavitelnost pozemku - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy. Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,35. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlídně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

Prostorové regulace podrobné – lokalita 4:

- sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná, zástavba do ulice k bytovému domu opticky potlačí převýšenou zástavbu panelového obytného domu při vjezdu do obce od Těmic,

Prostorové regulace podrobné – lokalita 5:

- sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,

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

Dne 28.11.2018 požádala Obec Domanín Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování o pořízení územní studie k zastavitelným plochám Lokalita 4, Lokalita 5, které jsou určeny územním plánem jako plochy bydlení. Impulzem k pořízení územní studie je požadavek obce na výstavbu v daném území.

Pořízení územní studie, jako podmínka rozhodování o změnách v území, byla u ploch Lokalita 4, Lokalita 5 uložena Územním plánem Domanín. Tato podmínka marně uplynula, přesto obec trvá na jejím zpracování z důvodu vytvoření podrobnějšího podkladu pro rozhodování v území, stanovení podmínek pro efektivní využití území a sjednocení výstavby.

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 Domanín.

Účelem územní studie je stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce a vyřešení veřejné infrastruktury v dané lokalitě.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ust. § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

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.ur.cz/>).

Rozsah řešeného území

Lokalita 4 - na západě zastavěného území obce, mezi hřbitovem a Domanínským potokem; bude respektováno OP hřbitova a jeho pietní prostor, vzhledem k funkčním vztahům v území (návaznost na hřbitov) a konfiguraci terénu (hřbitov v táhlém kopci), bude hlavní objem staveb situován do údolnice toku a k bytovému domu.

obslužnost: - dopravní: - bude realizována nová místní komunikace podél původního toku Domanínského potoka, napojení je možné na stávající dopravní systém jednak ze státní silnice okolo bytovky, jednak přemostěním potoka; obsluha ze státní komunikace není navržena pro bezprostřední návaznost hřbitova, optické vazby obou lokalit a z důvodu výškového uspořádání terénu, variantně je navrženo napojení nové místní komunikace na hranici zast. úz. a k.ú., které by sloužilo zároveň - výškové uspořádání terénu vyžaduje vedení trasy silnice po cca 3 m náspu,

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

prostorová regulace: - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná, zástavba do ulice k bytovému domu opticky potlačí převýšenou zástavbu panelového obytného domu při vjezdu do obce od Těmic.

limity využití: - OP hřbitova

- prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,

- poloha v údolnici - nutno respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,

- kabelizace přípojky VN elektrovedu, přeložení trafostanice TS 2 a její rekonstrukce na zděnou věžovou

- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5.

Lokalita 5 - na západě zastavěného území obce, severně za panelovým bytovým domem při vjezdu do obce od Těmic, hlavní objem staveb bude situován do údolnice toku z důvodu vazby na navržený dopravní systém - místní komunikaci k lokalitě č. 4 a pěší prostupnost podél původního toku Domanínského potoka v současnosti zaklenutého, navrženého k odkrytí.

obslužnost: - dopravní: - bude realizována nová místní komunikace podél původního toku Domanínského potoka,

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

prostorová regulace: - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná.

limity využití: - prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,

- poloha v údolnici - respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,

- kabelizace přípojky VN elektrovedu,

- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5.

Podmínky využití území:

Platný územní plán uvádí k plochám bydlení následující:

Charakteristika: zóna přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

Koncepce úprav: Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro. Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

přípustné: - funkční typy B, Bp, BR, OV, OVb, P, DT, T, UZ, IZ, PZ, O, K, Uc, Up, Uk

podmíněně přípustné:

- drobné řemeslné provozovny nerušící provozem okolí - bez hygienické a estetické zátěže, bez nutnosti zvýšené dopravní zátěže

- malokapacitní ubytování - do 10 lůžek

- drobné sportovní plochy - do 20 m²

- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru - po ověření podrobného řešení, na základě odborného vyjádření

- doplňkové stavby pro administrativu - do 100 im

- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu

- funkční typ Vb na základě podrobného prověření

nepřípustné: - funkční typy V, Z, ZV, ZT, SZ, L, Ss, Sv

- objekty pro výrobu, velkoobchod, sklady

kapacitní dopravní objekty.

Charakter zástavby

- převážně sevřená forma s okapovou orientací, lokálně možnost otevřené formy

Výšková hladina zástavby

- musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva

zástavbě

- výška zástavby = 1; 1,5;

- max. úroveň vstupního podlaží 80 cm nad terén v obytné zóně, beze změny jeho dosavadního charakteru

Střechy

- v rozmezí 35st.– 50st., s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, okapovou orientací střechy nad hlavním stavebním objemem k ulici

Požadavky na obsah řešení územní studie

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a na řešení veřejné infrastruktury

- prověřit možnosti využití plochy bydlení – lokalita 4, lokalita 5 s požadavky platného a účinného ÚP Domanín,
- 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 (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...),
- bude řešena veřejná infrastruktura (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a veřejná prostranství)
- řešit střety s případnými limity využití území.

Podklady pro vypracování územní studie:

Podklady pro vypracování územní studie lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín poskytla Obec Domanín, ing. Jaroslava Novotná – pořizovatelka územní studie, ing. Jaroslav Bartoníček – koncepce vodovodu a Ing. Tomáš Novák, AQUATIS a.s., Botanická 834/56, 602 00 Brno – koncepce odkanalizování.

Obec Domanín poskytla a zabezpečila následující podklady:

- SOD na vypracování územní studie,
- Územní plán Obce Domanín ve formátu PDF a DGN soubor koordinačního výkresu vydaného územního plánu obce na podkladu KN stavu obce,
- Orientační GIS informace ohledně průběhu inženýrských sítí,
- PD lokality Domanín – Vísky,
- Emailovou komunikaci se zpracovatelem územního plánu ohledně koncepce řešení zástavby

Ing. Jaroslava Novotná – pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:

- Zadání územní studie ve formátu DOC,
- Územní plán Obce Domanín ve formátu PDF

Ing. Jaroslav Batoniček – správce vodovodů na území Obce Domanín – poskytl následující podklady:

- Koncepci řešení vodovodu dle záměru obce formou technické konsultace

Ing. Tomáš Novák, AQUATIS a.s., Botanická 834/56, 602 00 Brno - zpracovatel projektové dokumentace koncepce odkanalizování obce – poskytl následující podklady:

- Koncept zpracované PD na splaškovou a dešťovou kanalizaci v lokalitě ve formátu DWG včetně vedení stávajících inženýrských sítí na podkladu mapy KN – po dohodě s Obcí Domanín,

RNDr. Jaroslav Tupý, Crisis Consulting s.r.o., Kopánky 1230, 686 05 Uherské Hradiště - zpracovatel nového povodňového plánu Obce Domanín – poskytl následující podklady:

- Charakteristika současného stavu ohrožení obce povodněmi formou technické konsultace.

Územní plán Obce Domanín ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil samostatně z webových stránek Obce Domanín a Městského úřadu Kyjov.

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

- Vydaného územního plánu Obce Domanín, zpracovatel Ing. arch. Jana Kaštánková, autorizovaná architektka 02481, Radnická 5, 602 00 Brno, prosinec 2012
- Zadání územní studie, zpracovatel ing. Jaroslava Novotná, Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov

C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

Koncepce urbanistického řešení:

Obec Domanín zahájila již v roce 2013 projekční práce na koncepci řešení lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín. V roce 2013 byly vypracovány 3 varianty řešení koncepce lokality, a na základě tohoto vyhodnocení prostoru a jeho možností poté obec zajistila převod předmětných pozemků do vlastnictví obce. V roce 2017 byly 2 varianty řešení obcí konsultovány s pořizovatelem územní studie na tuto lokalitu – p. Ladislavem Kominackým a zpracovatelkou územního plánu Obce Domanín - Ing. arch. Janou Kaštánkovou. Koncepce řešení i forma zástavby byla k dalšímu dopracování doporučena. Následně byly vypracovány aktualizované koncepce a formy řešení zástavby v lokalitě, z nich byla obcí (po konzultaci s pořizovatelem územní studie) vybrána finální verze pro dopracování. Ostatní – viz část I. Odůvodnění koncepce řešení.

Vybraná koncepce řešení - Varianta u lokality 5 – rodinné domy



Vybraná koncepce řešení - Varianta u lokality 5 – bytové domy



Obr. 3: Situace vybrané koncepce řešení – varianty u lokality 5 s rodinnými domy a bytovými domy

Koncepce řešení lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je řešena ve dvou odlišných plochách následovně:

Pro hlavní vjezd do lokalit 4 a 5 je využit stávající sjezd k bytovému domu, který bude směrově a šířkově upraven dle výkresové dokumentace tak, aby vyhovoval současným technickým předpisům.

V ploše 4 je zástavba navržena podél nově budovaných obslužných komunikací. Ze západní strany u hlavní vjezdové komunikace je druhostranně navržena zástavba rodinných domů, komunikace dále probíhá podél stávajícího zatrubněného vodního toku Domanínský potok. Následně

je komunikace propojena s navrženou komunikací v lokalitě Vísky. Zbytek plochy lokality 4 je obslužen oboustranně obestavěnou komunikací, která není propojena na stávající krajskou komunikaci, ale je zaslepena a opatřena obratištěm. Nově vytvářené parcely umožňují variantní zástavbu dle dohody vlastníků sousedních pozemků (sevřená či volná zástavba – viz dále technické regulace).

V ploše 5 je zástavba navržena podél nově budované obslužné komunikace, která dále pokračuje jako chodník pro pěší jak do středu obce přes vodní tok Domanínský potok, tak nahoru před stávající bytový dům. Variantně je v této ploše 5 řešena zástavba rodinnými domy, a variantně zástavba formou bytových domů.

Komunikace šířky 5,5 m a 5,8 m (podél zatrubněného vodního toku Domanínský potok) jsou ve většině případů oboustranně doplněny celkovým technickým pruhem šířky 2,75 m pro uložení inženýrských sítí a jednostranného chodníku pro pěší v šířce 1,5 m. Prostor veřejného prostranství podél zatrubněného vodního toku Domanínský potok je dle grafického řešení doplněn parkovacími stáními. Pozemky je možno oplotit ve vzdálenosti 2,75 m od okraje komunikace, stavební čáry objektů RD jsou určeny 5,5 m od oplocení. Ostatní viz grafická část.

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

Poznámka!

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací je nutno zkoordinovat technické řešení komunikace, inženýrských sítí, kabelového vedení VN a parkovacích stání s technickým řešením odkrytí vodního toku Domanínský potok včetně budoucího ochranného a manipulačního pásma, včetně možných regulačních opatření pro novou zástavbu. Reparcelaci je možno provést až po této koordinaci.

V nových stavebních parcelách je stanoveno maximální možné zastavitelné území dle grafické části. Zástavba bude řešena jako volná, v případě nutnosti z důvodu šířek stavebních parcel může dojít i zástavbě sevřené. Takto vytvořená ulice v lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín bude odpovídat charakteru stávající zástavby v obci, nebude narušovat historickou stopu vývoje obce a bude v souladu s vydaným územním plánem obce.

Volná zástavba byla pro tuto lokalitu zvolena z důvodu logičtějšího využití stávající i navržené obslužné komunikace pro tuto lokalitu. Rozvolněná zástavba – byť dle požadavku územního plánu byla požadována zástavba sevřená formou ulice v údolnici – mnohem lépe využívá řešený prostor a vytváří podmínky pro kvalitnější bydlení formou volně stojících rodinných. Dle vyjádření zástupců obce a dle historie přípravy pozemků na zástavbu byl požadavek v územním plánu na sevřenou zástavbu definován zejména z důvodu obavy před původním záměrem developera (který předmětné pozemky od obce odkoupil) na velmi intenzivní zástavbu. Následně developer upustil od svého zahuštěného záměru a pozemky se podařilo obci převést zpět do jejího vlastnictví, ale požadavek na sevřenou zástavbu dle územního plánu zůstal, i když důvod ochrany lokality pominul. Z tohoto důvodu územní studie řeší lokalitu formou volné zástavby v celé řešené ploše, což je pro tento prostor určitě nejvýhodnějším řešením a je plně v souladu s požadavky a představami obce. Volná zástavba (být v poněkud odlišné formě) byla projednána i ing. arch. Kaštánkovou, která ji k dalšímu rozpracování doporučila (viz část I. Odůvodnění koncepce řešení).

Propojení do krajiny bude zajištěno pokračováním nezpevněné stávající účelové komunikace z lokality Vísky do severní a severozápadní části území obce.

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 a vedle objektu rodinného domu.

Separovaný odpad bude řešen v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce. Prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost bude soustředěn v centrální části obce a v koridoru podél zatrubněného vodního toku Domanínský potok a v prostoru stávající TS 2.

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

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:

Obec Domanín je v řešené lokalitě majitelem všech předmětných pozemků, které jsou součástí předmětné lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín – viz grafická část. Pouze pozemky v rámci stávajícího bytového domu jsou v majetku jiného subjektu.

Reparcelace - etapizace:

Majetkoprávní vztahy v lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín dovoluje vzhledem k majetkoprávním vztahům zrealizovat nové komunikace a potřebné inženýrské sítě dle grafické části, a současně provést reparcelaci dle návrhu této územní studie.

V rámci reparcelace a v rámci budování nové kanalizační sítě obce je nutno dořešit úpravu stávající dešťové kanalizace v rámci nově vytvořené parcely č. 1.

Etapizace (požadavek ze zadání územní studie) není řešena vzhledem k rozsahu a charakteru zástavby, lokalita bude řešena jako jeden celek.

Poznámka!

Reparcelaci je nutno provést až po zkoordinování technického řešení komunikace, inženýrských sítí, kabelového vedení VN a parkovacích stání s technickým řešením odkrytí vodního toku Domanínský potok včetně budoucího ochranného a manipulačního pásma, včetně možných regulačních opatření pro novou zástavbu.

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

V rámci řešené lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- nové místní komunikace + technická infrastruktura, parkoviště – 1
- revitalizace toku - 6
- zrušení zaklenutí toku + hlavní kanalizační sběrače - 7
- kabelizace VN elektrovedu včetně trafostanic - 10

Limity využití území prostoru:**Limity využití území dle územního plánu – lokalita 4:**

- OP hřbitova
- prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,
- poloha v údolnici - nutno respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,
- kabelizace přípojky VN elektrovedu, přeložení trafostanice TS 2 a její rekonstrukce na zděnou věžovou
- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5

Limity využití území dle územního plánu – lokalita 5:

- prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,
- poloha v údolnici - respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,
- kabelizace přípojky VN elektrovedu,
- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5

Ostatní viz následující kapitola – Funkční, prostorové a časové regulační zásady.

E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady

1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD:

Plochy bydlení (Bx)

Hlavní využití

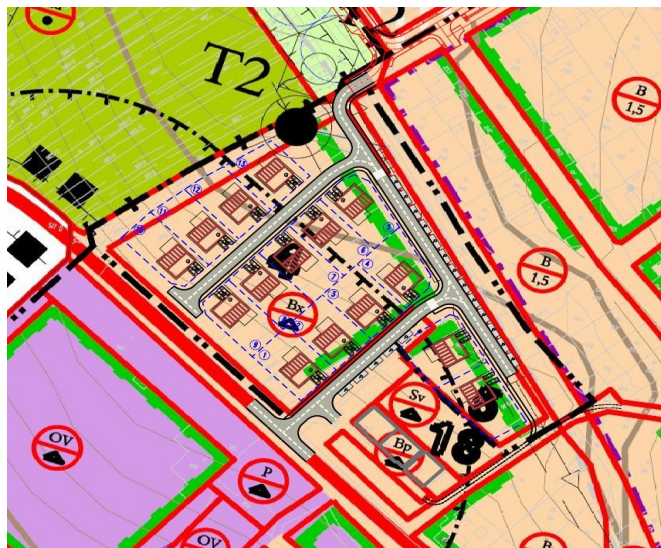
- plochy bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení plus další funkční typy B, Bp, BR, OV, OVb, P, DT, T, UZ, IZ, PZ, O, K, Uc, Up, Uk

Přípustné využití

- drobné řemeslné provozovny nerušící provozem okolí - bez hygienické a estetické zátěže, bez nutnosti zvýšené dopravní zátěže
- malokapacitní ubytování - do 10 lůžek
- drobné sportovní plochy - do 20 m²
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru - po ověření podrobného řešení, na základě odborného vyjádření
- doplňkové stavby pro administrativu - do 100 m²
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu
- funkční typ Vb na základě podrobného prověření

Nepřípustné využití

- funkční typy V, Z, ZV, ZT, SZ, L, Ss, Sv
- objekty pro výrobu, velkoobchod, sklady
- kapacitní dopravní objekty



Obr. 4: Zákres lokality do platného územního plánu obce – soulad z hlediska funkčního využití.

2. Prostorové regulační zásady:

Charakter stávající zástavby:

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

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

Charakter navržené zástavby:

Zástavba lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je nevržena jako izolovaná výstavba rodinných domů formou volně stojících rodinných domů. V případě dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno tento stav samostatně posoudit a stanovit odlišnou formu zástavby. Tento případ je nutno písemně zdokumentovat dle příslušných ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

Z tohoto důvodu je charakter (viz část I) Odůvodnění koncepce zástavby) stanoven na **volný** s lokálně přípustným způsobem **sevřeným**.

Variantně je možno lokalitu 5 zastavět bytovými domy – v tomto případě je nutno charakter zástavby řešit individuálně dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

Závazné prostorové územně technické regulativy:

a) Stavební čára:

V lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 5,5 m od majetkové hranice – linie možného oplocení (tzn. 11,0 m od osy komunikace). Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu rodinného domu. Současně je vymezen prostor pro maximální zastavitelnost pozemku (viz grafická část a jeho kótace). Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před stavbou RD na pozemcích v majetku investora RD za oplocením.

b) Boční odstupy staveb:

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

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, výškové osazení:

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

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

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

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem na výškovou úroveň

obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou a ve vazbě na výškovou a hmotovou harmonii uliční fronty. Je nutno v maximální míře respektovat původní rostlý terén a nevytvářet zásadní terénní úpravy za použití nadměrných opěrných zdí a přesunu hmot.

Po vypracování nového aktuálního povodňového plánu obce je nutno stanovit nová regulační opatření pro novou zástavbu.

d) Oplocení:

V lokalitě je možno pozemky v uliční frontě oplocit v pozici majetkové uliční hranice – tzn. 5,5 m od osy komunikace. Oplocení bude maximální výšky 1,5 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Ostatní oplocení do ploch krajinné zeleně a zahrad bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců. Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.).

e) Tvar a sklon střech, hmotové regulace objektů, materiály:

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

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

Odůvodnění: Na základě textové zprávy z územního plánu obce je stanoveno, že lokality navrhované pro územní studie jsou svým rozsahem a polohou řešitelné více způsoby vnitřní organizace. Z úrovně územního plánu proto není účelné vymezit jedinou variantu, která může být v čase prověřena jiným způsobem a územní plán jako právní dokument by tímto způsobem byl přeregulován. Vzhledem k tomuto a vzhledem k samorostlé pozici lokality 4 a 5 byly po několika konzultacích stanoveny podmínky pro údaje tohoto bodu e) tak, jak jsou uvedeny. Současně je nutno konstatovat, že převodem všech pozemků do majetku obce a vytvořením koncepce dle jejich představ pominula nutnost ochrany logického vesnického urbanismu (třeba i formou volné zástavby) proti intenzivnímu developerskému systému zástavby – viz část Koncepce urbanistického řešení.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po oplocení budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu 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 doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

h) Závazné limity dle vydaného územního plánu:

- Respektovat geomorfologickou polohu sídla v údolnici v celkových panoramatických pohledech i průhledech ze zastavěného území - při nové výstavbě v plochách, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území,
- Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů,
- Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní

stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případné výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojediněle k obohacení celku, a to až na základě zpracování podrobných prostorových regulativů,

- Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty,
- Respektovat stabilizované významné průhledy a zformování stabilizovaných veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí,
- Komunikace v rozvojové ploše bydlení budou řešeny formou obytných zón
- odstavování vozidel v obytné zástavbě bude řešeno na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených,
- Odkrýt zaklenutí pravostranného přítoku Syrovinky tzv. Domanínského potoka
- Provést ochranu sídla před povrchovými vodami z jižní, východní a severní světové strany - realizovat záchytné příkopy a založit travnaté vsakovací pásy,
- Charakter zástavby - převážně sevřená forma s okapovou orientací, lokálně možnost otevřené formy - musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě
- výška zástavby = 1; 1,5;
- max. úroveň vstupního podlaží 80 cm nad terén v obytné zóně, beze změny jeho dosavadního charakteru
- sklony střech v rozmezí 35° - 50°, s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, okapovou orientací střechy nad hlavním stavebním objemem k ulici,
- výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).
- Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.
- U sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.
- sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu. Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Stavební typ spojitá zástavba v plochách v různých částech sídla – stabilizován návrhem v plochách. Spojitá zástavba je definována přímou návazností hlavních objemů sousedních staveb na sebe (zdí či jinou nosnou konstrukcí), uliční zástavba vytváří kompaktní celek bez odstupů sousedních staveb.
- plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400 m² na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.
- návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy. Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zásakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,35. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédnou k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.
- OP hřbitova
- prostor pro odkrýtí zaklenutí toku a OP toku,
- poloha v údolnici - nutno respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,
- kabelizace přípojky VN elektrovedu, přeložení trafostanice TS 2 a její rekonstrukce na zděnou věžovou
- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5
- prostor pro odkrýtí zaklenutí toku a OP toku,
- poloha v údolnici - respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,

- potenciální záplavové území určitou regulací výstavby
- kabelizace přípojky VN elektrovedu,
- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5,
- ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA - Území chráněné z důvodu piety místa. Vymezeno graficky. Stávající kolizní funkční využití navazujících ploch navrženo upravit stavbami v plochách nebo zcela přehodnotit hlavní využití ploch ve vztahu k pietě veřejného pohřebiště.

ch) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě bude odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použitím sřešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

Stavby charakteru dřevěné roubenky či srubu jsou nepřijatelné.

i) Doprava v klidu, parkování:

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

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

j) Zeleň:

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

k) Odpadové hospodářství:

Každý investor RD bude řešit své odpadové hospodářství (TKO) na svém pozemku uvnitř stavební parcely – ne na ploše veřejného prostranství.

2. Časové regulační zásady:

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

- Obec Domanín zabezpečí projekční přípravu dopravní a technické infrastruktury v lokalitě,
- Obec Domanín zabezpečí projekční přípravu odkrytí zaklenutí vodního toku Domanínský potok,
- Obec Domanín zabezpečí projekční přípravu kabelizace vedení VN včetně trafostanic
- Obec Domanín zabezpečí aktualizaci regulačních opatření pro novou zástavbu po vypracování nového povodňového plánu obce
- Obec Domanín zabezpečí vypracování GP nových stavebních parcel
- Ostatní viz kapitola H – Příprava realizace lokality.

Poznámka!

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací je nutno zkoordinovat technické řešení komunikace, inženýrských sítí, kabelového vedení VN a parkovacích stání s technickým řešením odkrytí vodního toku Domanínský potok včetně budoucího ochranného a manipulačního pásma. Parcelaci je možno provést až po této koordinaci.

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

Dopravní řešení:

Obsluha lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je řešena stávajících sjezdem z krajské komunikace III/4951 Moravský Písek - Domanín – Těmice. Ostatní viz kapitola SO 02 – Zpevněné plochy – níže.

V rámci celostátního sčítání dopravy na silniční síti v roce 1995 nebylo v řešeném území provedeno sčítání. Dopravní zátěže na komunikacích dosahují hodnot, jež nevyvolávají dopravní ani hygienické problémy (cca do 500 skutečných vozidel za 24 hod).

Odstavná a parkovací stání:

V rámci lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je řešena i forma odstavných a parkovacích stání.

Odstavná stání jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – vždy na pozemku stavebníka mezi objektem rodinného domu a oplocením - **ne** v prostoru veřejného prostranství (viz grafická část).

Parkovací stání (podélná) - Prostor pro odstavná stání v šířce dle stylu parkování, tj. rovnoběžně s komunikací ... 2,2 – / 2,3 / m jsou řešena v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci. Normová potřeba parkovacích stání při 15 rodinných domech činí: 15 RD x 4 osoby/1 RD = 60 osob: 20 = 3 parkovací stání, z toho je nutno v dalším stupni PD vyhradit odpovídající počet parkovacích stání pro OZP. Vlastní technické a projekční řešení určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací, zejména s ohledem na stupeň automobilizace 1:2,5.

Inženýrské sítě:

SO 01 ... Vedení VN

Řešení vedení VN dle vydaného územního plánu obce:

Trasa vedení VVN 220 kV zůstává v obci stabilizována.

Úprava stávající trasy venkovního vedení VN v délce cca 400 m je navrhována na přípojce pro TS 2 a TS 4, kterou bude nutné realizovat při výstavbě RD v této lokalitě pod hřbitovem. Stávající TS 2 přemístit na opačnou stranu nynějšího přístupového chodníku a na této ukončit současné venkovní vedení VN. Úsek přípojky od TS 2 po TS 4 (U Školy) provést kabelem 22 kV v zemi a stávající venkovní vedení v tomto prostoru demontovat.

Při otevření nové lokality pro výstavbu RD pod hřbitovem – západně od školy při vodoteči, bude nutné i zde provést rekonstrukci a přemístění stávajících trafostanic TS 2 a TS 4 vč. rekonstrukce příslušné části vedení VN pro tyto TS. Stávající TS 2 bude přemístěna na opačnou stranu přístupového chodníku, provedena ve zděné věžové konstrukci ve výkonové řadě do 630 kVA s ponecháním venkovní přípojky VN 22 kV. V návaznosti na její rekonstrukci bude rekonstruována i stávající venkovní stožárová BTS 400 TS 4 na zděný kiosek s valbovou střechou do 1x630 kVA, kabelovou přípojkou VN 22 v zemi a umístěnou v daném prostoru. Rekonstrukce těchto dvou TS bude provedena pouze v případě realizace výstavby v této lokalitě.

Řešení vedení VN dle územní studie:

Vedení VN je v rámci lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín řešeno touto územní studií v souladu s vydaným územním plánem obce následovně:

- Úprava stávající trasy venkovního vedení VN v délce cca 400 m je navrhována na přípojce pro TS 2 a TS 4, kterou bude nutné realizovat při výstavbě RD v této lokalitě pod hřbitovem. Stávající TS 2 přemístit na opačnou stranu nynějšího přístupového chodníku a na této ukončit současné venkovní vedení VN. Úsek přípojky od TS 2 po TS 4 (U Školy) provést kabelem 22 kV v zemi a stávající venkovní vedení v tomto prostoru demontovat.
- Při otevření nové lokality pro výstavbu RD pod hřbitovem – západně od školy při vodoteči, bude nutné i zde provést rekonstrukci a přemístění stávajících trafostanic TS 2 a TS 4 vč. rekonstrukce

příslušné části vedení VN pro tyto TS. Stávající TS 2 bude přemístěna na opačnou stranu přístupového chodníku, provedena ve zděné věžové konstrukci ve výkonové řadě do 630 kVA s ponecháním venkovní přípojky VN 22 kV. V návaznosti na její rekonstrukci bude rekonstruována i stávající venkovní stožárová BTS 400 TS 4 na zděný kiosek s valbovou střechou do 1x630 kVA, kabelovou přípojkou VN 22 v zemi a umístěnou v daném prostoru. Rekonstrukce těchto dvou TS bude provedena pouze v případě realizace výstavby v této lokalitě.

Koncepce řešení vedení VN byla projednána dne 28. srpna 2019 s p. Mariánem Tomkem, Regionální správa Hodonín, T +420 518 30-52 31, E marian.tomko@eon.cz, E.ON Distribuce, a.s., Husova 1, CZ - 695 42 Hodonín, www.eon-distribuce.cz

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

Dle územního plánu obce mohou být komunikace v nové zástavbě navrženy ve funkční tř. D 1 (obytná zóna).

Komunikace šířky 5,5 m a 5,8 m (podél zatrubněného vodního toku Domanínský potok) jsou ve většině případů oboustranně doplněny celkovým technickým pruhem šířky 2,75 m pro uložení inženýrských sítí a jednostranného chodníku pro pěši v šířce 1,5 m. Prostor veřejného prostranství podél zatrubněného vodního toku Domanínský potok je dle grafického řešení doplněn parkovacími stáními. V rámci další stupňů projektových dokumentací je nutno dořešit a upřesnit:

- Dopravní napojení na lokalitu Vísky – Problém P3 z grafické části
- Technické řešení obratiště u slepé komunikace ve vazbě na nové a stávající inženýrské sítě – Problém P1 z grafické části

SO 03 ... Kanalizace

Řešení kanalizace dle vydaného územního plánu obce:

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

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

- *kanalizační větve v lokalitě budou nově vybudovanými kmenovými stokami odvádět odpadní vody do kanalizačního systému, napojenému na ČOV Těmice,*
- *přečerpávací jímky, oddělovací komory a nezbytné příslušenství kanalizačního systému, budou řešeny mimo řešené území lokality Domanín - Vísky, v případě potřeby mohou být umístěny do prostoru – určí další stupeň PD v návaznosti na celkovou koncepci obce*
- *pro lokalitu Domanín - Vísky bude technické řešení zachycování a likvidace odpadních vod řešeno systémem, umožňujícím jejich perspektivní oddělování – samostatná dešťová a samostatná splašková kanalizace již od svého zdrojového místa na pozemcích RD a zpevněných ploch, případně jiné technické řešení – určí další stupeň PD.*
- *z tohoto důvodu je nutné, aby projekty povolovaných rodinných domů v lokalitě řešily i cílový způsob odvodu odpadních vod z pozemků bez zásadních pozdějších technických úprav (příprava na přepojení případných nepropustných jímek na vyvážení či lokálních ČOV do splaškové kanalizace, položení dešťových kanalizačních přípojek bez jejich napojení na odvodňované plochy, ...)*
- *při návrhu nové zástavby bude minimalizován rozsah zpevněných ploch s limitním zpevněním 50% plochy pozemku,*
- *součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4, vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí,*
- *Při návrhu nové zástavby je nutné minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel dané lokality. Pro toto řešení je nezbytné při návrhu přísně dodržovat zásady povrchové retence, včetně budování retenčních prostorů v zelených plochách*

(miskovité sníženiny se škrťícím odtokem apod.).

Řešení kanalizace dle rozpracované projektové dokumentace a dle územní studie:

Pro odvod odpadních vod z lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín budou vybudovány nové kanalizační stoky, umístěné ve středové poloze místních obslužných komunikací a budou výhledově zaústěny do kanalizačních hlavních stok – je řešeno samostatnou PD. Obě kanalizační stoky budou řešeny technicky tak, aby mohlo dojít perspektivně k oddělování dešťových a splaškových vod (viz níže) – bude řešit další stupeň PD v návaznosti na celkovou koncepci obce.

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

V rámci reparcelace a v rámci budování a rekonstrukce kanalizační sítě obce je nutno dořešit úpravu stávající dešťové kanalizace v rámci nově vytvořené parcely č. 1 - s ohledem na její stav a stáří bude nutno provést její úpravu a přeložku – bude řešeno v rámci dalších stupňů projektových dokumentací v souladu s celkovou koncepcí odkanalizování obce.

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

Řešení kanalizace bylo převzato od zpracovatele studie odkanalizování obce - Ing. Tomáš Novák, AQUATIS a.s., Botanická 834/56, 602 00 Brno - zpracovatel projektové dokumentace koncepce odkanalizování obce.

SO 04 ... Vodovod

Řešení vodovodu dle vydaného územního plánu obce:

Zásobování vodou lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín bude řešeno ze stávajícího obecního vodovodu pokrývajících stávající potřeby obce. Nový vodovodní řád v lokalitě bude napojen na stávající rozvody v obci dle nápojních bodů z územního plánu. Vodovodní řády pravděpodobně v dimenzi PVC prům. 110 mm budou vedeny jednostranně v tělese chodníku, navržené rozvodné řady jsou v maximální míře tam, kde to technické řešení dovoluje, zaokružovány. Rozsah a trasování navrženého vodovodního potrubí je patrné z výkresové části.

Přesné profily a materiál nového potrubí budou řešit následující stupně dokumentací na základě podrobného výpočtu. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platných ČSN.

Řešení vodovodu dle konsultace s ing. Bartoníčkem a dle územní studie:

Po konsultaci řešení nového vodovodu s ing. Bartoníčkem – správcem vodovodu – je navržené řešení pozičně vyznačeno v grafické části – v dalším stupni projektové dokumentace je nutno dořešit a dopřesnit podrobné technické řešení.

Řešení vodovodu bylo převzato od správce obecního vodovodu - ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 69602 Ratíškovice.

SO 05 ... Plyn

Řešení plynovodu dle vydaného územního plánu obce:

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

Provedena je plastovým potrubím o průměru 63 až 110 mm - páteřní větev přes obec. Rozšíření STL sítě do nových lokalit výstavby naváže na stávající stav.

Řešení plynovodu dle územní studie:

Dle sdělení zástupců obce se s plynifikací lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín v současné době neuvažuje, ale prostorová rezerva pro jeho dodatečné připoložení je vzhledem k šířce veřejného koridoru zabezpečena.

U navrhované rozvojové lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín bude případná realizace nových plynovodů spočívat v rozšíření stávající STL sítě v návaznosti na prováděnou zástavbu, a to rozšířením STL sítě plastovým potrubím LPE 63 mm jednostranně v trasách nového technického koridoru (viz grafická část). Krytí plynovodu je 0,8 m, pod vozovkami 1,0 (1,2) m. Minimální vzdálenost povrchu potrubí plynovodu a kanalizace je 1 m, vodovodu a plynovodu 0,5 m, silového kabelu do 35 kV 0,6 m a kabelu sdělovacího 0,4 m.

Koncepce řešení vedení plynovodu byla projednána dne 3. září 2019 s p. Zdeňkem Mikulicou, GridServices, s.r.o., Oddělení přípoj. a rozvoj PZ-Morava jih2, Technik přípoj.a rozvoje PZ-Morava jih 2, Brněnská 52, 69500 Hodonín.

SO 06 ... Rozvody NN

Řešení rozvodů NN dle vydaného územního plánu obce:

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu v návrhovém období při zachování současné koncepce – venkovní vedení s úseky kabelového rozvodu. Byla provedena její rekonstrukce, je tedy v dobrém technickém stavu a vyhovuje i pro výhledové období. Pro nově navrhované lokality soustředěné zástavby RD navrhujeme její provedení kabelovým rozvodem v zemi, stejně tak i pro objekty občanského vybavení, případně podnikatelské aktivity. Při rekonstrukci stávající TS 5, případně TS 2 a TS 4, eventuálně výstavbě nové zahušťovací TS 8 budou provedeny úpravy stávající distribuční rozvodné sítě NN v daných lokalitách v rámci jejich zapojení do systému. Jiné zásadní úpravy distribuční rozvodné sítě NN se nepředpokládají.

Domovní přípojky – u nové zástavby řešit podle koncepce rozvodné sítě NN – zemním kabelem, ve stávající zástavbě závěsnými kabely, případně kabelem v zemi.

Řešení rozvodů NN dle rozpracované PD a dle územní studie:

V rámci technické infrastruktury je v předmětném prostoru lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín navrženo kabelové zemní elektrické vedení NN. V rámci projednání s jeho majitelem a provozovatelem je nutno posoudit kapacitu z důvodu jediného zdroje energie pro vytápění plánovaných RD (plynifikace lokality se v současné době zatím neuvažuje, ale prostorová rezerva pro jejich dodatečné připoložení je vzhledem k šířce veřejného koridoru zabezpečena). Vedení NN je navrženo kabelem NAYY 4x150mm² v celé délce uloženo v chrániče o průměru 110 mm. Napojení je řešeno ze stávající TS 2 zemním kabelem v trase dle grafické části územní studie.

Koncepce řešení rozvodů NN byla projednána dne 28. srpna 2019 s p. Mariánem Tomkem, Regionální správa Hodonín, T +420 518 30-52 31, E marian.tomko@eon.cz, E.ON Distribuce, a.s., Husova 1, CZ - 695 42 Hodonín, www.eon-distribuce.cz

SO 07 ... Sdělovací kabely – kabelová televize

V lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín může být místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav v obci a dle prostorových možností koridoru.

Dle sdělení zástupců obce se s realizací sdělovacích kabelů – kabelové televize v lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín v současné době neuvažuje, ale prostorová rezerva pro jejich dodatečné připoložení je vzhledem k šířce veřejného koridoru zabezpečena.

SO 08 ... Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení – bude navazovat na stávající soustavu – tato je vyhovující. V nových lokalitách doporučujeme provést samostatnou kabelovou síť s použitím perspektivního sortimentu stožárů a osvětlovacích těles včetně zdrojů (výbojky SHC, SHL). Toto bude řešeno souběžně s rozšiřováním, případně úpravami distribuční rozvodné sítě NN.

V řešené lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojních míst ve stávajících částech obce. Kabelové rozvody budou situovány podél plánované komunikace jednostranně mezi navrhovaným chodníkem 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 Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín 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 centrální části obce 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 - Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín - má společnou rozlohu dle textové zprávy ÚPN cca 1,00 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. 500 m². Plocha veřejného prostranství (zbytkové zelené uliční pásy různých šířek v uličním koridoru včetně prostoru u stávající TS 2) dle výše uvedeného mají výměru cca 700 m² a tyto plochy mají charakter veřejných prostranství dle výše citované vyhlášky. Takže návrh splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je dle šířkových možností územní prostor pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně omezen, takže pro odpočinkovou a rekreační činnost musí být využívány jiné prostory v obci, k tomu účelu realizované a navržené.

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 akcí v lokalitě Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín, stávající hodnoty a charakter území bude zachován a nebude znehodnocen. Současně bude vytvořeno i odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požární 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.

Inundace

Pro obec Domanín byl v roce 1998 firmou SURGEO s.r.o. Hodonín zpracován Povodňový plán obce. Z této dokumentace vyplývá, že zaklenutá část toku protékajícím zastavěným územím obce, teoreticky převede průtoky na úrovni 6 m³/s, což odpovídá cca Q25. Vzhledem k tomu, že stav zatrubněné části není znám (chybí revizní šachty) a zaklenutá část nebyla od doby výstavby čištěna, bude skutečná kapacita zaklenuté části toku pravděpodobně menší. Průtoky větší než kapacita potrubí toku, tedy budou protékat po povrchu terénu v jeho nejnižším místě, t.j. údolnicí. S ohledem na řadu překážek v pravděpodobné trase proudění vody (ploty, obrubníky, zídky), může docházet k lokálnímu vzdouvání vody a vzniku různých škod. Ohroženy budou zejména zahrady, sklepy a domy nacházející se v prostoru údolnice (trasa původního koryta potoka) a její bezprostřední blízkosti. Za nejvíce ohrožené místo byla Povodňovým plánem obce určena lokalita pod ZŠ.

Nežádoucím zaplavování pozemků by měly zabránit úpravy na Domanínském potoce - odstranění zaklenutí. K umožnění čištění je bezpodmínečně nutné zachovat podél toků manipulační pruh o min. šířce 6 m, alespoň po jedné straně. Tento pruh by měl být trvale zatravněn, v případě že manipulační pruh probíhá po obou stranách toku, je možné po jedné straně vysázet břehové porosty.

Poznámka:

Vzhledem k tomu, že pro obec je v současné době zpracováván nový Povodňový plán, po jeho vypracování musí být řešení v této územní studii prověřeno a případně upraveno podle výsledků tohoto nového Povodňového plánu, stejně jako definitivní pozice manipulačního pruhu pro údržbu a čištění odklenutého vodního toku Domanínský potok.

Na základě konzultace s RNDr. Jaroslav Tupý, Crisis Consulting s.r.o, Kopánky 1230, 686 05 Uherské Hradiště - zpracovatelem nového povodňového plánu Obce Domanín – je předmětné území lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín ohroženo spíše extravilánovými přívalovými povrchovými vodami v rámci bleskových srážek, než inundací stávajícího vodního toku Domanínský potok. Pro eliminaci těchto případných škod na majetku je prioritně nutno vybudovat protierozní opatření v okolních extravilánových pozicích (případně v rámci sousední krajské komunikace pod hřbitovem) a vyřešit odvod těchto přívalových vod do vodního toku Domanínský potok – nutnost je tento Domanínský potok odkryt do otevřeného vodního příkopu. Samotná lokalita Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín nemůže obsahovat žádná protipovodňová opatření. V rámci projektové dokumentace technického řešení odkrytí tohoto vodního toku Domanínský potok je nutno dle technického a šířkového řešení nové koryta včetně jeho manipulačního pásma upravit i polohové řešení technické a dopravní infrastruktury dle této studie (v současné době není známo technické řešení odkrytí).

Vodní eroze

V dalších stupních projektových dokumentací je nutno technicky dořešit vodní erozi povrchových vod v západním cípu řešené lokality – pod krajskou komunikací – problém P2 z grafické části, a postupovat dle odstavce výše – inundace.

Etické pásmo hřítova

Území chráněné z důvodu piety místa. Stávající kolizní funkční využití navazujících ploch navrženo upravit stavbami v plochách nebo zcela přehodnotit hlavní využití ploch ve vztahu k pietě veřejného pohřebiště. Bytová zástavba nebude negativním prvkem pro chráněnou pietu – lokalita je ve snížené poloze a bude oddělena pásem zeleně podél krajské komunikace. Také oddělovací pás s parkovištěm před vstupem do hřbitova vytváří izolační bariéru.

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 A LAeq,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 (6⁰⁰-22⁰⁰):*

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB

hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 55$ dB

Noční doba (22⁰⁰-6⁰⁰):

základní hladina $L_{Aeq,T} = 50$ dB

hluk z pozemní dopravy $k = +5$ dB

korekce $k = -10$ dB (noční doba)

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 45$ dB

Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené lokality se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá. V rámci celostátního sčítání dopravy na silniční síti v roce 1995 nebylo v řešeném území provedeno sčítání. Dopravní zátěže na komunikacích dosahují hodnot, jež nevyvolávají dopravní ani hygienické problémy (cca do 500 skut. vozidel za 24 hod).

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.

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 Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín 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:

- Obec Domanín zabezpečí projekční přípravu odkrytí zaklenutí vodního toku Domanínský potok,
- Obec Domanín zabezpečí projekční přípravu dopravní a technické infrastruktury v lokalitě,
- Obec Domanín zabezpečí projekční přípravu kabelizace vedení VN včetně trafostanic
- Obec Domanín zabezpečí aktualizaci regulačních opatření pro novou zástavbu po vypracování nového povodňového plánu obce
- Obec Domanín zabezpečí vypracování GP nových stavebních parcel

Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků.

Poznámka!

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací je nutno zkoordinovat technické řešení komunikace, inženýrských sítí, kabelového vedení VN a parkovacích stání s technickým řešením odkrytí vodního toku Domanínský potok včetně budoucího ochranného a manipulačního pásma, včetně nových regulačních opatření pro novou výstavbu. Reparcelaci je možno provést až po této koordinaci.

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

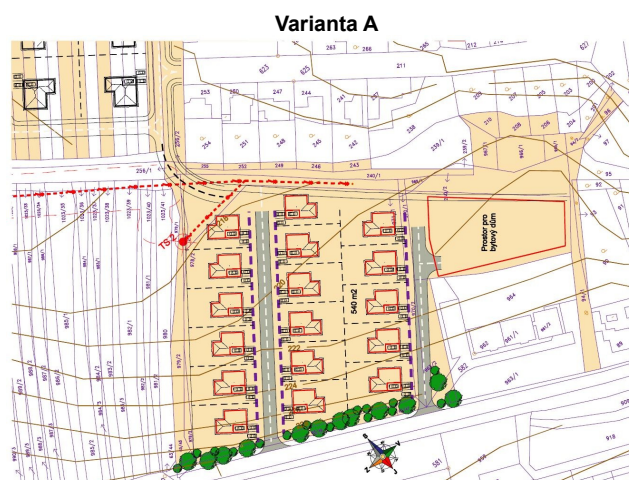
Územní studie (stejně jako územně analytické podklady) jsou územně plánovacími podklady, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie stanovit pro zástavbu prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným Územním plánem Domanín a v souladu s venkovským charakterem zástavby. Předmětem řešení územní studie bude napojení dané lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci..

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

Jak bylo zmíněno v kapitole „Koncepce urbanistického řešení“ Obec Domanín zahájila již v roce 2013 projekční práce na koncepci řešení lokality Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín. V roce 2013 byly vypracovány 3 varianty řešení koncepce lokality, a na základě tohoto vyhodnocení prostoru a jeho možností poté obec zajistila převod předmětných pozemků do vlastnictví obce. V roce 2017 byly 2 varianty řešení obcí konzultovány s pořizovatelem územní studie na tuto lokalitu – p. Ladislavem Kominackým a zpracovatelkou územního plánu Obce Domanín - Ing. arch. Janou Kaštánkovou. Koncepce řešení i forma zástavby byla k dalšímu dopracování doporučena.

Volná zástavba byla pro tuto lokalitu zvolena z důvodu logičtějšího využití stávající i navržené obslužné komunikace pro tuto lokalitu. Rozvolněná zástavba – byť dle požadavku územního plánu byla požadována zástavba sevřená formou ulice v údolnici – mnohem lépe využívá řešený prostor a vytváří podmínky pro kvalitnější bydlení formou volně stojících rodinných. Dle vyjádření zástupců obce a dle historie přípravy pozemků na zástavbu byl požadavek v územním plánu na sevřenou zástavbu definován zejména z důvodu obavy před původním záměrem developera (který předmětné pozemky od obce odkoupil) na velmi intenzivním zástavbu. Následně developer upustil od svého zahuštěného záměru a pozemky se podařilo obci převést zpět do jejího vlastnictví, ale požadavek na sevřenou zástavbu dle územního plánu zůstal, i když důvod ochrany lokality pominul. Z tohoto důvodu územní studie řeší lokalitu formou volné zástavby v celé řešené ploše, což je pro tento prostor určitě nejvýhodnějším řešením a je plně v souladu s požadavky a představami obce. Volná zástavba (být v poněkud odlišné formě) byla projednána i ing. arch. Kaštánkovou, která ji k dalšímu rozpracování doporučila (viz část I. Odůvodnění koncepce řešení).



Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva

Varianta B**Varianta C****Žádost o stanovisko a vyjádření ing. arch. Kašánkové**

Žádost - Dobrý den paní Kašánková. Žádáme vás tímto o Vaše stanovisko k možné zástavbě Lokality Bytové domy Západ. Předmětné pozemky, které obec před časem převedla na developerskou společnost se záměrem realizace výstavby bytových domů, se nyní můžou opět dostat do vlastnictví obce (dražba z důvodu zániku developerské firmy). Obec ovšem nezvažuje na celé ploše realizaci bytových domů, ale většinu plochy by raději rozparcelovala na výstavbu rodinných domů s výměrou cca 600 m². Bytový dům by případně realizovala na ploše v údolnici za stávajícím bytovým domem. Samozřejmě víme o limitech a regulativech, vyplývajících z vydaného územního plánu – zejména zastavitelné území a ochranné pásmo hřbitova. Obracíme se tedy na Vás s žádostí o Váš názor na vypracované varianty zástavby dle našich představ. Tyto jsou řešeny tak, aby ekonomika zasíťování a případná etapizace byla pro obec co nejvýhodnější, a samozřejmě i orientace parcel a rodinných domů byly z hlediska terénní konfigurace v pořádku. Varianta A i C řeší zástavbu dvěma sjezdy ze stávající komunikace – jeden je stávající ke stávajícímu bytovému domu, a druhý by byl zřízen v odsunutě poloze tak, aby reparcelace pozemků byla cca výměrově stejná. U kompromisní varianty C rušíme z důvodu piety a ochranného pásma hřbitova krajní řadu rodinných domů – byla by nahrazena izolační zelení. Děkujeme za Váš názor – pokud by bylo Vaše stanovisko k zasláným variantám negativní, pravděpodobně obec o převod pozemků do zpětného vlastnictví nebude usilovat. Otázkou pak zůstává, kdo pozemky v dražbě získá a o jaký záměr bude usilovat. Výstavba rodinných domů v režii obce by dle našeho názoru byla tou nejlepší cestou. Samozřejmě je nám jasné, že zasláné varianty by asi vyžadovaly provedení změny územního plánu. To by z dlouhodobého hlediska nebyl problém, ale pozemky by byly ve vlastnictví obce a čekalo by se jen na tuto změnu. Ještě jednou děkuji a jsem s pozdravem - Josef Ratajský

Vyjádření - Dobrý den pane starosto, oba návrhy, spočívající v řadách samostatně stojících rodinných domů napojených dvěma sjezdy z krajské komunikace, sice nejsou typickou urbanistickou strukturou, která je vlastní sídelnímu typu obce Domanín, nicméně jsem přesvědčená, že oba jsou možné s ohledem na dobu a vývojový stupeň společnosti. Významné bude provozní propojení severním směrem za potok do stabilizovaného zastavěného území i podél potoka (resp. podél jeho stávajícího zatrubnění) na levém břehu, aby byla zajištěna přístupnost územím. Ochranné pásmo hřbitova je pietním pásmem, a vzhledem k záměru umístění ploch bydlení do blízkosti hřbitova, nedojde podle mého názoru k výraznému narušení piety, jako by se mohlo stát např. přímknutím ploch výrobních ke hřbitovu, dostačujícím územním filtrem by tedy mohla být alej stromů s příp. keřovým podrostem (viz varianta A). Stejně tak považuji za dostačující plochu pro nový bytový dům, pokud jej v územně-

Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva

geografických podmínkách obce chcete plánovat. Jeho polohu i výšku potom doporučuji upřesnit znovu regulativy územního plánu a studiem před vydáním územního rozhodnutí. Doufám, že výše uvedené moje vyjádření je nyní dostačující, pokud bude potřeba, samozřejmě jej doplním. S pozdravem Jana Kašátková

Obr. 5: Varianty řešení původní koncepce z roku 2013 včetně vyjádření ing. arch. Jany Kašátkové

Následně byly v roce 2019 vypracovány aktualizované koncepce a formy řešení zástavby v lokalitě, z nich byla obcí (po konzultaci s pořizovatelem územní studie) vybrána finální verze pro dopracování.



Investor : Obec Domanín, Domanín 9, 696 83

Územní studie „Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín“

Průvodní zpráva



Obr. 6: Varianty nových koncepcí z roku 2019

Vzhledem k tomu, že lokalita Plocha bydlení - lokalita 4, lokalita 5 k.ú. Domanín je svým rozsahem a polohou řešitelná více způsoby vnitřní organizace, z úrovně ÚP nebylo účelné vymezit jedinou variantu, která může být v čase prověřena jiným způsobem a územní plán jako právní dokument by tímto způsobem byl přeregulován.

Z výše uvedených důvodů byla tato územní studie vypracována v takovém rozsahu a formě.

J. Vyhodnocení způsobu zpracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí

Koncepce řešení odkanalizování a zásobování vodou byla v průběhu zpracování konsultována následovně:

- Na VaK Hodonín a.s. – ing. Trávníčková – vzhledem k tomu, že nejsou správci vodovodních řádů, byla konzultace jen technická,
- Řešení vodovodu bylo převzato po konzultaci od správce obecního vodovodu - ing. Jaroslava Bartoníčka, Múdrá 1230, 69602 Ratiškovice.
- Koncepce řešení rozvodů NN a VN byla projednána dne 28. srpna 2019 s p. Mariánem Tomkem, Regionální správa Hodonín, T +420 518 30-52 31, E marian.tomko@eon.cz, E.ON Distribuce, a.s., Husova 1, CZ - 695 42 Hodonín, www.eon-distribuce.cz
- Vzhledem k tomu, že v současné době je již zpracovávána studie odkanalizování obce, podklady byly převzaty od zpracovatele studie odkanalizování obce - Ing. Tomáš Novák, AQUATIS a.s., Botanická 834/56, 602 00 Brno - zpracovatel projektové dokumentace koncepce odkanalizování obce.
- Plynofikace se v současné době neuvažuje (prostorová rezerva je řešena), řešení případných nových vedení bylo konsultováno s p. Zdeňkem Mikulicou, GridServices, s.r.o., Oddělení připoj. a rozvoj PZ-Morava jih2, Technik připoj.a rozvoje PZ-Morava jih 2, Brněnská 52, 69500 Hodonín.
- Konzultace z hlediska povodňových opatření byla konsultováno s RNDr. Jaroslavem Tupým, Crisis Consulting s.r.o, Kopánky 1230, 686 05 Uherské Hradiště - zpracovatelem nového povodňového plánu Obce Domanín.

Ostatní viz textová část.

K. 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 1:500
- V.04 Technická infrastruktura M 1:500

Výkres etapizace (požadavek ze zadání územní studie) není řešen vzhledem k rozsahu a charakteru zástavby, lokalita bude řešena jako jeden celek.

L. Tým zpracovatelů

Urbanismus, dopravní řešení

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

Kanalizace ...

... Ing. Tomáš Novák, AQUATIS a.s., Botanická 834/56, 602 00 Brno ...

Vodovod ...

... ing. Jaroslav Bartoníček, Múdrá 1230, 69602 Ratiškovice ...

V Kyjově červenec 2019