

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Územní studie – Lokalita A – Malé čtvrtě, Kostelec“

Průvodní zpráva

Městský úřad Kyjov  
Odbor životního prostředí  
a územního plánování  
- 6 -

KOŽNOST VYUŽITÍ ÚS SCHVÁLENA POKŘIZOVATELEM  
DNE 30.5.2014.

DATA O ÚS VLOŽENA DO EVIDENCE  
ÚP ČINNOSTI DNE 30.5.2014.



<b>ing. arch. Bílý Vladimír</b>    <b>tel. : +420602751075</b> <b>email : bily.vl@seznam.cz</b>	<b>Lokalita A - Malé čtvrtě, Kostelec</b> <hr/> Investor Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51 Objednatel Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51 Vypracoval ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov Autor návrhu ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov Datum březen 2017 Zak. číslo 01/2017 <hr/> <b>ÚZEMNÍ STUDIE</b> <hr/> <b>Průvodní zpráva</b> <span style="float: right;"><b>T.01</b></span> 
---	--

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Územní studie – Lokalita A – Malé čtvrtě, Kostelec“

Průvodní zpráva

## Textová část

Název akce :	„Územní studie – Lokalita A – Malé čtvrtě, Kostelec“
Investor :	Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie

### Obsah :

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

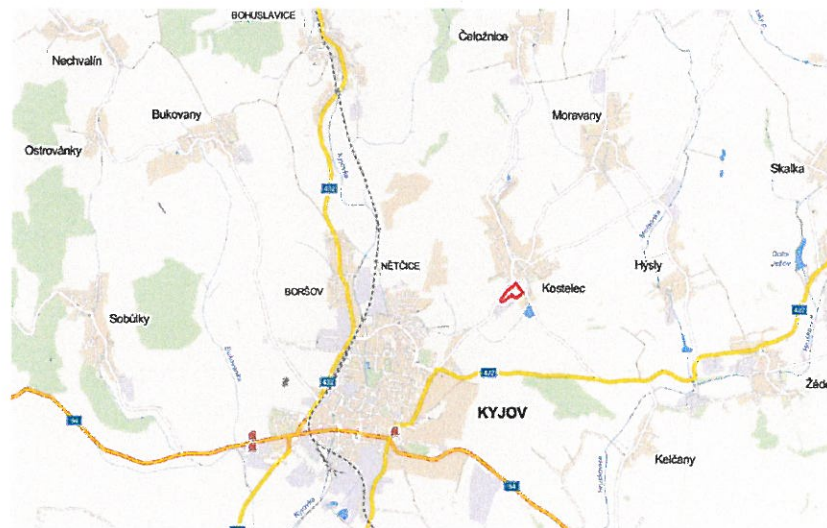
#### A. Vymezení řešeného území

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

Zájmové území obce Kostelec je vymezeno jejím katastrálním územím. Zastavěné území obce má v současné době rozlohu cca 45 ha a v roce 2003 zde žilo trvale 793 obyvatel. Katastrální území má rozlohu 508,0985 ha. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1131.

V zájmovém území obce Kostelec se projevuje zájem o novou výstavbu od místních obyvatel i z širšího regionu.

Lokalita A – Malé čtvrtě se nachází v jižní části zastavěného území obce Kostelec, a je ze SZ a Z lemována komunikací III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice - Vřesovice, ze S pak plochou pro dopravu a technické vybavení s funkcí veřejného prostranství reprezentující sídlo a plochou pro občanskou vybavenost, z V pak komunikací III/42212 Kelčany – Kostelec a z J strany plochami pro průmysl a zemědělská střediska, sklady a rozvod drobných výrobců bez možnosti bydlení, a také plochou pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů se zákřesem řešeného území

**Charakteristika stávajícího prostoru lokality A – Malé čtvrtě:**

V současné době je lokalita A – Malé čtvrtě o výměře řešeného území cca 4 ha využívána zčásti pro funkci zahrad, zčásti pro zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury a zčásti je lokalita pokryta neudržovanou přerostlou náletovou zelení. Lokalita je v západní části mírně a ve východní části více svažitéa JV směrem. V lokalitě jsou v současné době realizovány stavby dvou rekreačních objektů a jedné novostavby rodinného domu.

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

*Tato územní studie je pořízena pouze z důvodu záměru realizovat stavbu rodinného domu na pozemku p.č. 739 v k.ú. Kostelec – pozemek č. 1.*

A – mezi silnicemi - Pod kostelem a Malé čtvrtě - využití lokality v exponované poloze je podmíněno zpracováním územní studie (ÚS). Provéřit je nezbytné vhodnost dopravní dostupnosti (pěší i obslužné) lokality od silnice III/42213 k silnici III/42212 a jeho dopady na dopravní vztahy území. V kontaktu ploch obytných staveb se silnicemi důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka.

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

**ÚS bude koncepčně řešit zejména tyto aspekty budoucího rozvoje:**

- návrh koncepce zastavění a parcelace plochy s ohledem na plánovanou výstavbu rodinných domů,
- vztah koncepce zástavby k blízké vazbě na plochy vzrostlé zeleně a biokoridory,
- vztah koncepce zástavby k blízké vazbě na plochu výrobní,
- návrh koncepce zástavby, dopravní a technické infrastruktury, veřejných ploch a ploch zeleně s ohledem na dosažení požadované vysoké kvality bydlení v lokalitě a ekonomičnost zainvestování území,
- návrh koncepčního napojení lokality na sítě technické infrastruktury - stanovení předběžných nároků na kapacity sítí, trasy a nápojná místa,
- účelné (odůvodněné) vymezení podrobnějších regulativů (např. uliční čáry, tvary střech, podlažnost, materiálové uplatnění, zpevněné plochy apod.), vymezení kompozičních prvků (osy, linie stromové apod.).

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

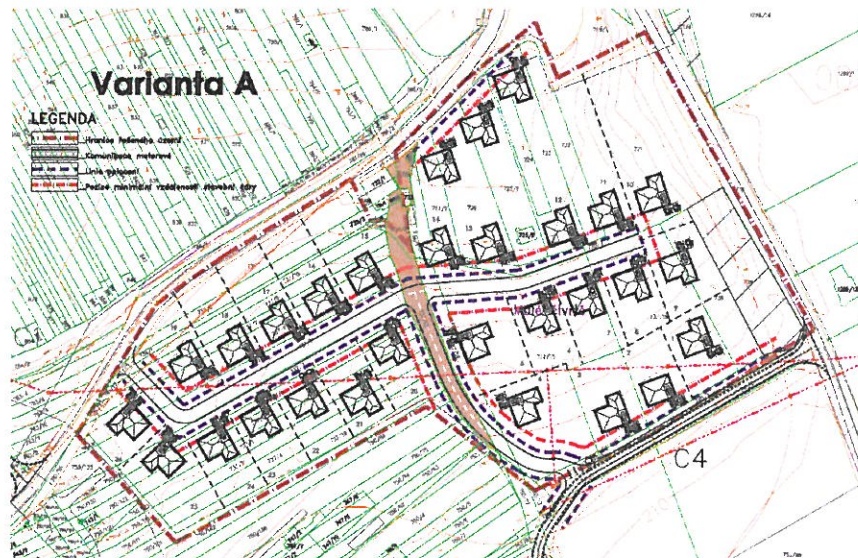


Obr. 2 : Ortofoto s vyznačením řešeného území

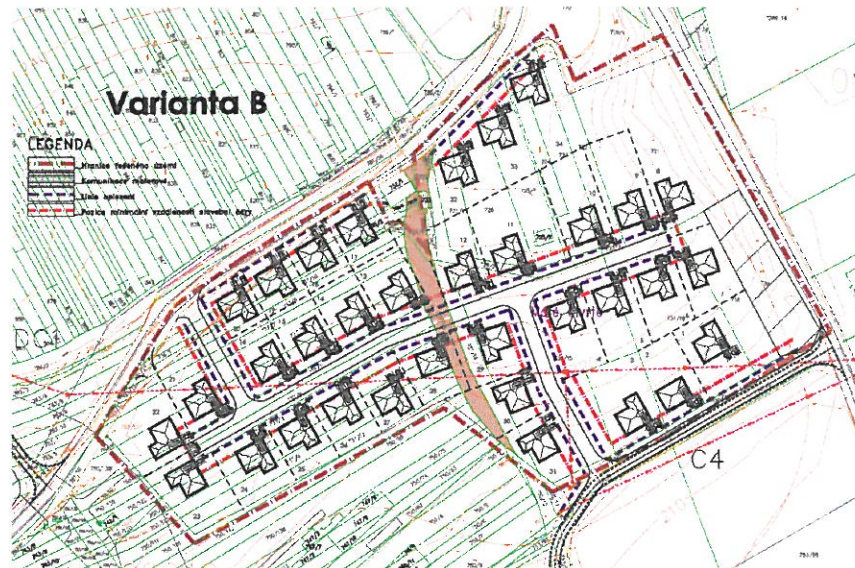
## B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

### **1. Koncepce urbanistického řešení:**

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě A – Malé čtvrtě byly projektantem vytvořeny 3 varianty řešení. Na základě projednávání konceptu s investorem akce byla pro závěrečné projednání vybrána varianta A s požadavkem na drobné úpravy jednotlivých regulačních parametrů (stavební čáry, zastavitelnost, ...).



VARIANTA „A“



VARIANTA „B“



VARIANTA „C“

Obr. 3 : Schéma řešených variant

Základní koncepcí vybrané varianty A při řešení lokality A – Malé čtvrtě je vytvoření zástavbovo - obslužného systému formou základní páteřní obslužné komunikace, která je napojena komunikačním koridorem z komunikace III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice novým sjezdem. Tato páteřní komunikace bude průjezdná celým řešeným územím až k nově řešené komunikaci na JV okraji území, která se napojuje na komunikaci III/42212 Kelčany – Kostelec. Východní část lokality bude obsloužena zaslepenou komunikací pro koncovou hnízdivou zástavbu. Celý prostor lokality A – Malé čtvrtě může být nově rozparcelován do podoby dle výkresové části územní studie na základě požadavků jednotlivých vlastníků stávajících pozemků v řešeném území. Jak hlavní páteřní obslužná komunikace, tak jednotlivé koncové obslužné komunikace budou respektovat směry hranic stávajících pozemků - budou rovnoběžné a kolmé – tak, aby nemuselo docházet k radikálním komplexním výkupům pozemků z důvodu provedení reparcelace a vytvoření koridorů pro inženýrské sítě a komunikace včetně nových stavebních parcel. Tímto řešením dojde pouze k výkupu a vytvoření technických koridorů, které budou obsahovat komunikace a inženýrské sítě, a vlastní zástavba bude volně pokračovat dle iniciativ jednotlivých vlastníků za regulačního usměrňování funkčních a prostorových

parametrů. Může tak dojít k vytvoření cca 26 nových stavebních pozemků a technického uličního koridoru, který bude obsahovat komunikaci a inženýrské sítě. Součástí veřejného prostranství v rámci obslužného technického koridoru je řešeno parkovací stání. Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, prostor před a vedle objektu rodinného domu. V rámci tohoto veřejného koridoru bude vymezen prostor pro umístění centra kontejnerů na separovaný odpad, případně toto bude řešeno v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce.

Součástí lokality bude prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost, který je soustředěn v centrální části lokality.

Lokalita A – Malé čtvrtě je řešena s průjezdnou a částečně zaslepenou cílovou dopravní obslužností. Předmětná lokalita bude napojena na komunikaci III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice a komunikaci III/42212 Kelčany – Kostelec novými sjezdy. Ostatní viz dopravní řešení.

Celá lokalita A – Malé čtvrtě je řešena formou z části jednostranné a z větší části oboustranné zástavby nových místních komunikací, případně komunikací stávajících. Vzhledem k majetkoprávním a vlastnickým vztahům pozemků v lokalitě bude při zástavbě postupováno formou volně stojících rodinných domů za dodržení bočních odstupů od společných hranic pozemků dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících a s ohledem na dostupnost a průjezdnost zbytku stavebního pozemku. V případě dohody dvou či více vlastníků sousedních pozemků je možno operativně řešit jinou formu reparcelace zástavby, ovšem je *doporučeno* dodržet minimální šířku stavebního pozemku 10 m.

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

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

## **2. Dopravní napojení a technické řešení:**

Pro obsluhu lokality A – Malé čtvrtě je územním plánem navrženo napojení od silnice III/42212 s tím, že pro trasy místních komunikací v lokalitě (změny v území jsou podmíněny zpracováním územní studie), je navržen nový systém komunikací v rámci řešení této územní studie včetně doplňkové možnosti propojení na komunikaci III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice novým sjezdem (to vše po vyřešení majetkoprávních převodů a stanovení definitivního dopravního řešení obou sjezdů – bude řešit další stupeň projektové dokumentace).

Lokalita A – Malé čtvrtě bude napojena:

1. III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice novým sjezdem
2. III/42212 Kelčany – Kostelec zrekonstruovaným a upraveným sjezdem, který zároveň bude sloužit i pro obsluhu areálu bývalého zemědělského družstva a bude sloužit jako hlavní vstupní koridor pro další propojení do krajiny. Z tohoto důvodu je koridor řešen v šířkových poměrech, zabezpečujících jeho možné dopravní zatížení.

Koridory na stávajících komunikacích lemující řešenou lokalitu A- Malé čtvrtě jsou územním plánem určeny jako veřejně prospěšné stavby – takže řešení a realizace komunikací a nových sjezdů včetně nároků na majetkoprávní vyrovnání by nemělo být neproveditelné a mělo by podléhat režimu veřejněprospěšných staveb či opatření.

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

**Odstavná a parkovací stání:**

V rámci lokality A – Malé čtvrtě je řešena i forma odstavných a parkovacích stání.

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

**Parkovací stání** jsou řešena v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci (viz grafická část). Normová potřeba parkovacích stání při 26 rodinných domech činí : 26 RD x 4 osoby/1 RD = 104 osob : 20 = 6 parkovacích stání. V rámci územní studie je řešeno a navrženo 10 parkovacích stání, z toho 1x parkovací místo pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu.

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

**3. Funkční využití:**

V rámci této lokality A – Malé čtvrtě 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.

Z důvodu odstupe od sousední výrobní lokality (lokalita pro průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení), byla páteří průjezdná komunikace přimknuta k hranici s tímto areálem, stejně jako orientace zahrad u parcel č. 19 – 23.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití ploch řešených a ploch sousedních s řešenou lokalitou:

Podrobný funkční regulativ | Specifikace přípustného funkčního využití plochy (pro)

<b>Ba</b>	bydlení v rodinných domech 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, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky, rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch,
<b>DTP</b>	dopravu a technické vybavení “DT” s funkcí veřejného prostranství, reprezentujícího sídlo,
<b>Ob</b>	občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce,
<b>DT</b>	dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.,
<b>Vp</b>	průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení,
<b>Za</b>	zemědělskou velkovýrobu - orné půda a trvalé kultury,
<b>UZ</b>	užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady a vinice bez nadzemních staveb s možností opticky prostupného oplocení,

**4. Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku**

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

Hodnoty hluku ve venkovním prostoru se vyjadřují ekvivalentní hladinou akustického tlaku 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 LAeq,T = 50 dB. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb jsou

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Územní studie – Lokality A – Malé čtvrtě, Kostelec“

Průvodní zpráva

uvedeny v příloze 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou uvedeny v příloze 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb..

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

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

hluk z pozemní dopravy  $k = +5 \text{ dB}$

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

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

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

hluk z pozemní dopravy  $k = +5 \text{ dB}$

korekce  $k = -10 \text{ dB}$  (noční doba)

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 45 \text{ dB}$

**Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené lokality se předpokládá z komunikace III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice. Z komunikace III/42212 Kelčany – Kostelec se hluková zátěž na řešenou lokalitu s ohledem na počet projíždějících vozidel vůbec nepředpokládá.**

Dle ustanovení § 77 odst. 4 novelizace zákona č. 258/2000 Sb. musí mimo jiné žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě rodinného domu do území zatíženého zdrojem hluku předložit příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Tato územní studie byla pořízena pouze z důvodu záměru realizovat stavbu rodinného domu na pozemku p.č. 739 v k.ú. Kostelec – pozemek č. 1, kde se **zatížení zdrojem hluku vůbec nepředpokládá.**

**Z tohoto důvodu pokud dojde k záměru na výstavbu tohoto, a případně dalších rodinných domů v lokalitě, bude povinností těchto investorů požádat samostatně v rámci přípravy a žádosti o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě rodinného domu příslušný orgán ochrany veřejného zdraví o vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku a návrh opatření k ochraně před hlukem.**

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.

Areál susedící farmy je plošně respektován – PHO z činnosti střediska nesmí přesáhnout jeho vlastní hranici směrem k chráněným funkčním plochám přilehlé navržené obytné zóny, tj. SV a V směrem. Provoz střediska je nezbytné přizpůsobit prioritě obytných funkcí směrem k obci (citace s textové části vydaného územního plánu obce – ing. arch. Kabeláč Ivo).

### C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v této lokalitě A – Malé čtvrtě nedovoluje bezkolizně zrealizovat komunikaci i inženýrské sítě. Z tohoto důvodu je nutno převést část pozemků do vlastnictví obce. Do doby tohoto majetkoprávního vyrovnání a přeložky vedení VN nebude možné vydat územní rozhodnutí pro žádný nový objekt rodinného domu, s možnou výjimkou prostoru podél nové ulice při sjezdu z komunikace III/42212 Kelčany – Kostelec (např. RD č. 1, jehož majitel inicioval pořízení této územní studie), nebo u komunikace III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice (např. RD č. 24, 25 a 26) – to samozřejmě za splnění ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících zejména s ohledem na stav zpevněných ploch a nutných inženýrských sítí.

V rámci této lokality a v rámci řešení této územní studie bylo výběrem varianty stanoveno, že budou respektovány původní hranice pozemků tak, aby nedošlo k radikálním komplexním výkupům pozemků z důvodu provedení celkové reparcelace, ale pouze k vytvoření koridorů pro inženýrské sítě a



komunikace a plochy veřejných prostranství. Tímto řešením dojde pouze k výkupu a vytvoření technických koridorů a ploch, které budou obsahovat komunikace, inženýrské sítě a veřejná prostranství, a vlastní zástavba bude volně pokračovat dle iniciativ jednotlivých vlastníků za regulačního usměrňování funkčních a prostorových parametrů v časové lince dle ekonomické a finanční příhodnosti, a zejména společné dohody na postupu realizace jednotlivých etap zástavby.

Základním principem při *doporučeném* stanovování nového územního řešení byla nová šířka pozemku pro stavbu RD 22 m (v některých stísněných podmínkách 21 nebo 20 m), hloubka cca 30 – 35 m dle situace. Ostatní viz grafická část. Předložená a navržená reparačelace je řešena jako ideální stav za dohody všech majetkových účastníků v lokalitě. V rámci postupného budování může docházet k úpravám vzhledem ke sdružování či novému a odlišnému dělení stávajících pozemků. Vývoj nelze vzhledem k velkému počtu majitelů předpokládat. V případě dohody dvou či více vlastníků sousedních pozemků je možno operativně řešit jinou formu zástavby, ovšem je *doporučeno* dodržet minimální šířku stavebního pozemku 10 m.

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

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení nové reparačelace je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality A – Malé čtvrtě nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

### **D. Funkční a prostorové regulační zásady**

Z hlediska tvarosloví a dle vydaného územního plánu je zástavba sídla tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží převážně historicky v sevřeném typu zástavby, se sedlovými, valbovými a polovalbovými, v hlavním objemu souměrnými střechami se sklonem 35° až 45°, s hřebenem nad hlavním objemem stavby, orientovaným rovnoběžně s ulicí. Výškové osazení vstupního obytného podlaží je podle terénu v jeho blízkosti, přitom je nástup do objektu u tradiční zástavby situován v blízkosti terénu bez vnějších předsazených schodišť. Zčásti hmotově nevhodná, převýšená nová zástavba s netradičními typy střech či materiálů použitých na fasádě, předsunutými vstupními schodišti žebříkového („drúbežího“) typu, garážemi pod objektem v přístupu z uliční fronty, střešními loggiemi apod. zčásti znehodnotila typický charakter architektury obce, převážně však mimo centrální a jádro obce lemuující polohy.

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

#### ***Charakter zástavby:***

Zástavba lokality A – Malé čtvrtě 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 tak, aby se umožnilo pozemky zastavět za doporučení dodržení minimální šířku stavebního pozemku 10 m. Tento případ je nutno písemně zdokumentovat dle příslušných ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

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

#### ***1. Závazné územně technické regulativy:***

##### ***a) Uliční – stavební čára:***

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

**b) Boční odstupy staveb :**

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

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

**c) Výška objektů:**

Pro lokalitu je dle vydaného a platného územního plánu stanovena forma zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem.

V případě záměru do řešené lokality umístit objekt rodinného domu, odpovídajícího svým tvaroslovím, hmotou, charakterem a energetickou náročností nízkoenergetické a pasivní architektury, je podmíněně možno takto řešený objekt do lokality umístit. Takto řešený případ je nutno individuálně posoudit v rámci územního řízení zejména ve vztahu ke hmotovému výškovému řešení a jeho vazbě na okolní charakter zástavby. V takovém případě může být objekt řešen o dvou plných nadzemních podlažích se zastřešením plítkou pultovou, sedlovou nebo valbovou střechou bez možnosti využitelnosti podkroví.

Maximální úroveň vstupního podlaží do objektu bude řešena maximálně 80 cm nad okolní upravený terén.

**d) Oplocení:**

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

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

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové 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 není doporučen minimální sklon.

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

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

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou 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.

**2. Doporučující územně technické regulativy:**

**a) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:**

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

**b) Materiálové a barevné řešení:**

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

**c) Doprava v klidu, parkování:**

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

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

**d) Zeleň :**

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

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

**a) Koncepce napojení na inženýrské sítě:**

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

V rámci technické infrastruktury není v předmětném prostoru vybudováno žádné zařízení technické infrastruktury, vyjma stávajícího nadzemního vedení 22 kV, které bude v rámci budování nových inženýrských sítí přeloženo do nové trasy za současného doizolování vodičů, případně bude po projednání v rámci dalších změn územního plánu vedeno v rámci technického koridoru zemním kabelem (nutno projednat v rámci dalších projednávání).

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

**SO 01 ... Vedení VN, přeložka VN**

Výstavbu lokality A – Malé čtvrtě je možné připojit ze stávajících TS 3 a TS 4 v souladu s koncepcí dle územního plánu. V případě že požadovaný příkon nebude možné zajistit ze stávající distribuční sítě NN a pro zlepšení plošného pokrytí území transformačním výkonem a snížení přenosových vzdáleností a ztrát v distribuční síti NN se může vybudovat samostatná trafostanice při lokalitě A s napojením na primární vedení VN 22 kV procházejícím touto lokalitou, a to v prostoru dvou veřejných ploch v centrální části lokality, kde jsou pro to vytvořeny prostorové rezervy (viz gr. část).

Vlastní řešení stávajícího VN vedení, trasovaného přes lokalitu A – Malé čtvrtě, je řešeno v několika variantách, a to zejména z důvodu projednání navrhovaného řešení se správcem a majitelem sítě,

který nesouhlasí s původním řešením dle územního plánu. Z tohoto důvodu je řešení variantní s tím, že odsouhlasená varianta bude předmětem projednání v rámci změny č. 2 územního plánu a po jejím vydání bude upravena tato územní studie zejména s vazbou trasy vedení VN na plánované rodinné domy a regulační zásady v lokalitě.

#### **Varianta A :**

Vedení VN – holé vodiče s ochranným pásmem dle požadavku majitele a správce inženýrské sítě – zůstává ve své poloze s tím, že veškeré povolované akce musí respektovat jeho polohu a ochranné pásmo. Důsledkem je poměrně extenzivní zástavba a nekoncepční řešení celé lokality. Pro režim pozemků dotčených ochranným pásmem vedení VN je nutno plně respektovat podmínky pro činnost v těchto ochranných pásmech.

#### **Varianta B :**

Na venkovním vedení VN přes lokalitu A – Malé čtvrtě bude v rámci přípravy území v souladu s koncepcí dle územního plánu provedena výměna stávajících holých vodičů za izolované včetně konzol, za současné drobné úpravy trasy. Tato varianta je uvedena ve vydaném územním plánu obce Kostelec, ovšem po projednání se správcem a majitelem sítě již není v souladu s předpisy na trasování tohoto druhu vedení VN přes zastavěná území. Pro režim pozemků dotčených ochranným pásmem vedení VN je nutno plně respektovat podmínky pro činnost v těchto ochranných pásmech.

#### **Varianta C :**

Nová trasa vedení VN, vedoucího přes lokalitu, je navržena v rámci celkového technického koridoru v majetku obce zemním kabelem – toto je výhledové řešení a bylo by nutno jej projednat v rámci dalších projednávání změn územního plánu obce (viz grafická část). Pro režim pozemků dotčených ochranným pásmem vedení VN je nutno plně respektovat podmínky pro činnost v těchto ochranných pásmech. Po projednání se správcem a majitelem sítě tato varianta není v souladu s předpisy na trasování tohoto druhu vedení VN přes zastavěná území.

#### **Varianta D :**

Nová trasa vedení VN, vedoucího přes lokalitu, je navržena v trase po okraji řešeného území po hranici se sousední plochou pro výrobu (nadzemní vedení formou holých vodičů s ochranným pásmem max. 7 m od osy vedení) – toto je výhledové řešení a je nutno jej projednat v rámci dalších projednávání změn územního plánu obce (viz grafická část). Pro režim pozemků dotčených ochranným pásmem vedení VN je nutno plně respektovat podmínky pro činnost v těchto ochranných pásmech. Po projednání se správcem a majitelem sítě tato varianta je v souladu s předpisy na trasování tohoto druhu vedení VN přes zastavěná území, včetně řešení přeložek tohoto druhu vedení.

#### **Poznámka:**

V rámci definitivního určení trasy přeložky vedení VN je nutno toto zahrnout do změny č. 2 územního plánu obce s tím, že po jejím projednání a vydání je bezpodmínečně nutno upravit tuto územní studii tak, aby byla aktualizována a byly stanoveny nové závazné regulativy pro řízení výstavby v lokalitě (např. stavební čáry pozemků č. 1, 4, 23 a dalších, hranice zastavitelných území v rámci jednotlivých nových reparcelovaných stavebních pozemků apod.).

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

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

#### **SO 03 ... Kanalizace**

Územní studie plně respektuje systém řešení likvidace odpadních vod, vyplývající z vydaného územního plánu obce. Z hlediska koncepce bude kanalizační systém v lokalitě A – Malé čtvrtě navržen a provozován 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 Kostelec a tím i lokality A – Malé čtvrtě vychází z celkové koncepce následovně:

- kanalizační větve v lokalitě budou nově vybudovanými kmenovými stokami odvádět odpadní vody přes následné kanalizační stoky do kanalizačního systému města Kyjova,
- přečerpávací jímky, oddělovací komory a nezbytné příslušenství kanalizačního systému, budou řešeny mimo řešené území lokality A – Malé čtvrtě, v případě potřeby můžou být umístěny do prostoru – určí další stupeň PD v návaznosti na celkovou koncepci obce
- pro lokalitu A – Malé čtvrtě bude technické řešení zachycování a likvidace odpadních vod řešeno systémem, umožňujícím jejich perspektivní oddělování – samostatná dešťová 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 do kanalizace, položení a zaslepení dešťových kanalizačních přípojek bez jejich napojení na odvozované 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,
- kanalizace z výrobní zóny, která bude pravděpodobně zaústěna do kanalizace v komunikaci III/42212 Kelčany – Kostelec, bude řešena individuálně samostatnou PD.
- Při návrhu nové zástavby je nutné minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel dané lokality. Pro toto řešení je nezbytné při návrhu přísně dodržovat zásady povrchové retence, včetně budování retenčních prostorů v zelených plochách (miskovité sníženiny se škrťácím odtokem apod.).

#### Kanalizace:

Pro odvod odpadních vod z lokality A – Malé čtvrtě bude vybudována nová kanalizační stoka umístěná ve středové poloze místní obslužné komunikace a bude výhledově zaústěna do kanalizace v komunikaci III/42212 Kelčany – Kostelec – bude řešeno samostatnou PD. Zástavba podél komunikace III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice, bude odkanalizována do kanalizace řešené v této komunikaci. 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 01 Komunikace, chodníky budou v komunikaci osazeny nové uliční vpusti, které budou napojeny na dešťovou stoku. Odvádění dešťových vod z řešené lokality A – Malé čtvrtě bude řešeno v souladu s ustanovením § 20 odst. 5 písm. c) vyhl. č. 269/2009 Sb.

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

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

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

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

Stávající vodovodní síť je kombinací vodovodní sítě okružové a větvové. Stávající vodovodní řady jsou provedeny z PVC trub tlakových, hrdlových. Na vodovodních řadech jsou umístěny podzemní hydranty, které ve zlomových bodech zároveň plní funkci kalosvodů, resp. vzdušníků. Hydranty jsou umístěny max. do vzdálenosti 120 m.

V souladu s řešením územního plánu je navrženo na přírodním řadu zřídit zvyšovací čerpací stanici, pomocí níž se bude čerpat voda přes výtlačný řad DN 100 do nově navrženého vodojemu Kostelec 2. Z tohoto vodojemu bude obec zásobena gravitačně zásobovacím řadem - nové řady k zásobování návrhových ploch budou napojeny na stávající vodovodní systém v rozsahu podle výkresové části k územnímu plánu.

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

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

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

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

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

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

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu v návrhovém období při zachování současné koncepce venkovního vedení s úseky kabelového rozvodu. Pro nově navrhovanou lokalitu A – Malé čtvrtě navrhujeme její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi, a to napojením na stávající rozvody (TR3, případně TR4). V případě potřeby a pro zlepšení plošného pokrytí území transformačním výkonem a snížení přenosových vzdáleností a ztrát v distribuční síti NN se může vybudovat samostatná trafostanice při lokalitě A – Malé čtvrtě s napojením na primární vedení VN 22 kV v místě prostorové rezervy dle výkresové části.

Pro nově navrhovanou lokalitu A – Malé čtvrtě budou nové rozvody NN provedeny kabelovým rozvodem v zemi. Nápojně místo pro rozvody NN kabelové sítě bude dle řešení z územního plánu a dle samostatné dokumentace napojení. Kabelové rozvody budou provedeny v předpokladu vedením typu NAYY 4x50mm<sup>2</sup>. Toto bude trasováno dle situace ve veřejném zeleném prostranství, smyčkováno v přípojných pilířích jednostranně (v případě upřesnění v dalších stupních dokumentací může být vedení oboustranné), případně bude řešeno zaokružování rozvodů. Podrobnější řešení nových rozvodů bude řešit následující stupeň PD.

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Územní studie – Lokalita A – Malé čtvrtě, Kostelec“

Průvodní zpráva

**SO 07 ... Sdělovací kabely**

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

**SO 08 ... Veřejné osvětlení**

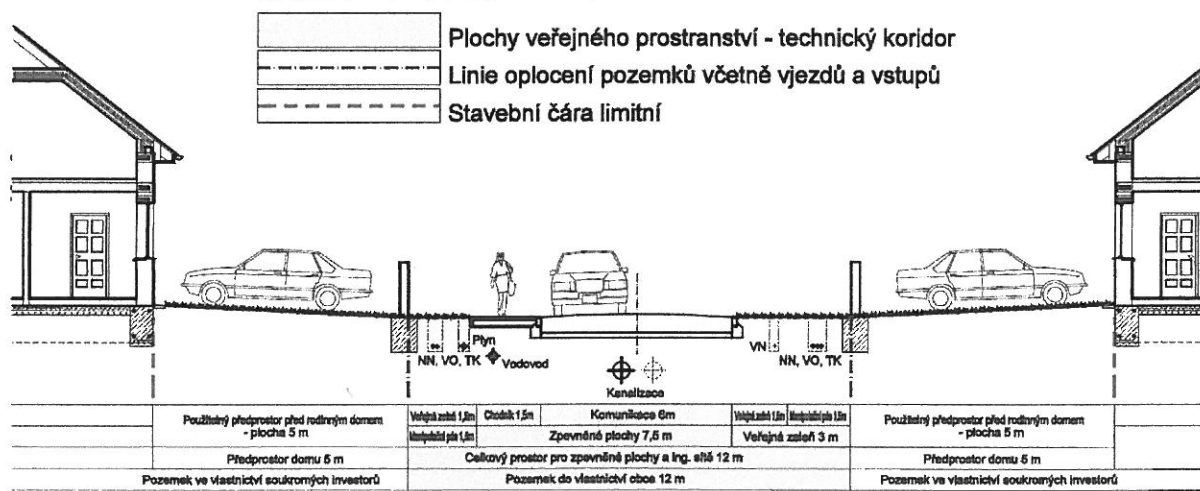
V řešené lokalitě budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojních míst ve stávajících částech obce. Kabelové rozvody budou situovány podél plánované komunikace jednostranně – viz výkresová část. V souběhu s kabelovým rozvodem bude řešeno uzemnění stožárů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

**SO 09 ... Sadové úpravy**

V lokalitě bude podrobněji řešena část veřejných prostranství v rámci centrálního koutu s dětským odpočinkovým centrem, které má relaxační význam pro obyvatele lokality. Úprava zeleného pásu v uliční frontě technického koridoru je popsána v regulačních zásadách.

**Poznámka :**

Orientační situační řešení inženýrských sítí je vyznačeno v grafické části této územní studie. Pro trasování nutných inženýrských sítí v lokalitě je vytvořen dostatečný šířkový koridor tak, aby mohly být sítě do lokality zrealizovány. Vzhledem k podkladům pro stupeň územní studie bude podrobnější řešení inženýrských sítí a komunikací upřesněno v dalších stupních dokumentací s možnou úpravou řešení. Nutno respektovat postup (uvedený v části etapizace) v případě řešení definitivní trasy přeložky vedení VN přes řešené území včetně následných procesních činností.

**LEGENDA PLOCH A OBJEKTŮ**

Obr. 5 : Schematický orientační řez ulicí – vyjma předprostoru před pozemkem č. 1 u komunikace III/42212 Kelčany – Kostelec – p.č. 739

**b) Etapizace přípravy a realizace lokality:**

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

- provést majetkoprávní převody pozemků dle výkresové grafické části do vlastnictví obce – technický koridor – ihned po projednání s vlastníky pozemků z důvodu zachování koncepce
- do projednávání další změny územního plánu je nutno zahrnout definitivního určení trasy přeložky vedení VN s tím, že po jejím projednání a vydání je bezpodmínečně nutno upravit tuto územní studii tak, aby byla aktualizována a byly stanoveny nové závazné regulativy pro řízení výstavby v lokalitě (např. stavební čáry pozemků č. 1, 4, 23 a dalších, hranice zastavitelných území v rámci jednotlivých nových reparcelovaných stavebních pozemků apod.).
- do projednávání další změny územního plánu zahrnout prověření možnosti výstavby podél komunikace III/42213 – Kyjov – D. Moštěnice – Vřesovice – etapa č. IV – RD č. 27 - 30
- zabezpečit vypracování dalších podrobnějších stupňů projektových dokumentací technické infrastruktury (zejména odkanalizování a přeložky VN vedení) včetně příslušných územně a stavebně správních povolení
- zabezpečit investiční a dodavatelskou přípravu pro realizaci jednotlivých stavebních objektů tak, aby byla zabezpečena možnost výstavby dle etapizace z výkresové části

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

## F. Zásady řešení veřejných prostranství

### Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

- 16 - od farmy k silnici při JV okraji lokality A
- 17 - při silnici III/42212 na SZ okraji lokality A

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

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

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území má rozlohu cca 4 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m<sup>2</sup> minimálně 1000 m<sup>2</sup>, je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 2000 m<sup>2</sup>. Plocha veřejného prostranství výše uvedeného činí cca 2.010 m<sup>2</sup>, takže plně splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru je dle šířkových možností územní prostor pro zřízení dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně.

## G. Grafická část

1. Situace širších vztahů M 1:2000
2. Komplexní urbanistické řešení, koordinační situace M 1:500



Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Územní studie – Lokalita A – Malé čtvrtě, Kostelec“

Průvodní zpráva

3. Dopravní a technická infrastruktura, vlastnické vztahy M 1:750

**V Kyjově březen 2017**