

Investor : Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

Územní studie – lokalita Z109 Bohuslavice

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír

Atelier VB
architektonický a projekční atelier

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

Územní studie - lokalita Z 109 Bohuslavice

Investor Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov
Objednatel Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov
Vypracoval ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum červenec 2015
Zak. číslo 05/2015

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

Investor : Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

Územní studie – lokalita Z109 Bohuslavice

Průvodní zpráva

Textová část

Název akce :	„Územní studie – lokalita Z109 Bohuslavice“
Investor :	Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov
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:

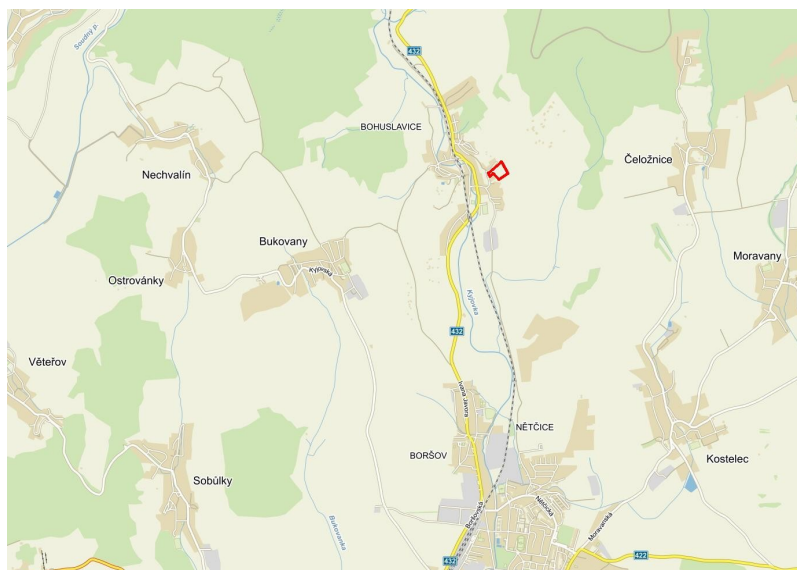
Místní část Kyjova – Bohuslavice - se nacházejí asi 3 km severně od Kyjova. Místní částí prochází státní silnice II. třídy č. 432. V roce 2011 měla obec 646 obyvatel, rozloha katastru činí Bohuslavice 1671,74 ha.

V zájmovém území místní části Bohuslavice 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, ale je zde i několik bytových domů.

Místní část Bohuslavice je plynofikovaná a připojená na vodovod. Obě tyto sítě jsou zatím kapacitně dostačující. Místní část má jednotnou kanalizaci napojenou na ČOV Kyjov.

Lokalita Z109 se nachází v severovýchodní části zastavěného území místní části Bohuslavice, a ze západní a severní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím místní části Bohuslavice.

Z východní a jižní strany sousedí s plochami zemědělskými – ať už krajinou zelení nebo plochami pro zemědělství.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů se zákresem řešeného území

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Z109:

V současné době je lokalita Z109 o výměře řešeného území cca 1,3 ha využívána pro zemědělské rekreační účely – orná půda, sady, vinice. Lokalita je poměrně svažité západním směrem, a prochází přes ni nadzemní vedení VN. V lokalitě je v současné době realizována stavba zahradní chatky.

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

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití vymezené zastavitelné plochy, stanovit prostorové regulační prvky další výstavby v souladu s platným Územním plánem Kyjov. Současně bude řešena příslušná veřejná infrastruktura.

Předmětem řešení bude:

- rozsah a způsob uspořádání zástavby, včetně maximální výškové hladiny zástavby
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou, včetně nakládání s odpady
- vymezení veřejného prostranství
- střet s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- navrhnout možnost využití zastavitelné plochy smíšené obytné Z109
- bude navržen rozsah a způsob uspořádání zástavby (charakter a struktury zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, stanovení uliční čáry, způsob a výška oplocení pozemků)
- bude řešena prostorová návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- navrhnout optimální napojení rozvojové plochy na stávající komunikační síť, řešit automobilovou dopravu i komunikace pro pěší
- prověřit kapacitu technické infrastruktury
- řešit trasování inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu
- řešit přeložku trasy nadzemního vedení VN
- v případě vhodnosti vymežit veřejná prostranství

Lokalita Z109 – Bohuslavice východ; nutno zpracovat podrobné řešení - územní studii,

obslužnost:

- *dopravní:* - ze stávající místní komunikace na západě lokality při jednostranné stávající zástavbě, ze severu nově plánovaným dopravním a technickým koridorem,

- *tech. síť:* - nutno zainvestovat zčásti nové v nově plánovaném severním dopravním a technickém koridoru,

prostor.reg.:

- budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5 -přízemní s využitím podkroví,

limity využití:

- řešit přeložení trasy nadzemního vedení VN,
- prostorové regulativy

Lokalita je pro bydlení ekonomicky a prostorově podmínečně využitelná zejména s ohledem na svažitosť terénu a nutnosti dořešení dopravního a technického koridoru v severní poloze. Současně je malý zájem vlastníků pozemků v lokalitě na výstavbu objektu na bydlení – pouze 2 vlastníci hodlají realizovat stavbu RD. Lokalita je ve výhodné poloze vzhledem k současné zástavbě obce, doplňuje a navazuje na její půdorys. Zástavba navazuje na stávající urbanizované plochy, vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, technické sítě jsou v dosahu, neomezí organizaci ZPF.

ÚS Z109 bude koncepčně řešit zejména tyto aspekty budoucího rozvoje:

- návrh koncepce zastavění a parcelace ploch,
- návrh prostorového řešení,
- 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
- účelné (odůvodněné) vymezení podrobnějších regulativů (např. uliční čáry, tvary střech, podlažnost, materiálové uplatnění, zpevněné plochy apod.), vymezení kompozičních prvků (osy, linie stromoví apod.).

ÚS Z109 bude obsahovat zejména:

- koncepční sjednocení urbanistické a provozní organizace konkrétního záměru v řešeném území, s přihlédnutím k podmínkám stanovenými ÚPD a ÚPP,
- účelné vymezení veřejných prostranství v koordinaci s vymezením veřejných prostranství, s vymezením sídelní zeleně – pokud to bude možné a bude to dle příslušných právních norem, s vymezením dopravní a technické infrastruktury,
- racionální podmínky (pravidla) pro aplikaci harmonické architektonické kompozice řešeného území (rozvržení funkcí, tvarů, prostorů, hmot, měřítka ve vztahu ke stávající zástavbě a jejím případným limitům)
- souhrn pravidel pro obsluhu řešeného území (plochy pro bydlení) s důrazem na prolínání dopravy v klidu, komunikací, pěší a cyklistické dostupnosti.

ÚS bude respektovat regulativy stanovené platnou územně plánovací dokumentací (ÚP Kyjov). V případě potřeby může tyto regulativy přiměřeně zpřesnit.

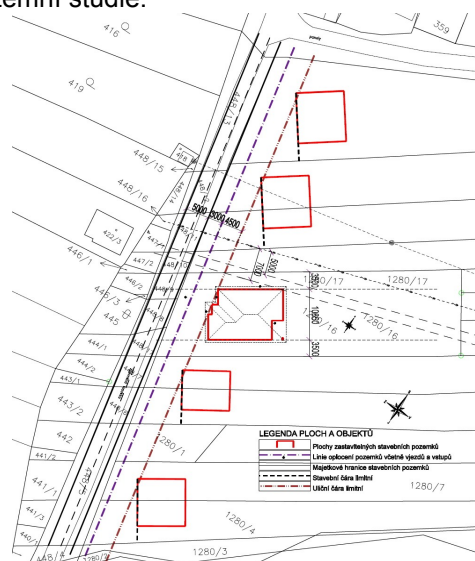


Obr. 2 : Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

Řešená lokalita byla již regulačně řešena v roce 2009, kdy na základě požadavku vlastníka jednoho z pozemků mělo dojít k výstavbě objektu rodinného domu. Pro stavební úřad byl vypracován jednoduchý regulační materiál, na základě kterého byl objekt povolen a mělo být dle něho postupováno i v případě dalších povolovaných objektů v lokalitě. Tyto doposud povolené objekty nejsou v řešeném území této územní studie.



Obr. 3 : Původní návrh regulace v lokalitě v rámci povolování RD Balátových z roku 2009

Investor : Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

Územní studie – lokalita Z109 Bohuslavice

Průvodní zpráva

V průběhu zpracování urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě Z109 byly projektantem vytvořeny 4 koncepční varianty řešení. Na základě projednání konceptu se zástupce Města Kyjova, pořizovatelem studie a s vlastníky pozemků v řešené lokalitě (na projednání dostavila se jen část) byla pro závěrečné projednání a dopracování vybrána varianta D.



VARIANTA „A“



VARIANTA „B“



VARIANTA „C“



VARIANTA „D“

Obr. 4 : Schéma řešených variant

Lokalita Z109 je koncepčně ve vybrané variantě řešena následovně:

V řešeném prostoru lokality Z109 bude respektováno stávající nadzemní vedení VN včetně jeho ochranných pásem. Nová zástavba tak může probíhat podél stávající obslužné komunikace s již realizovanými dvěma objekty rodinných domů s představeným objektem garáží, a koncepčně v případě zájmu majitelky pozemku p.č. 1279 jednostranně podél stávající obslužné komunikace, která současně zajišťuje propojení do volné krajiny. Tato zastavitelnost je ovšem podmíněna respektováním regulačních prostorových limitů dle grafické a textové části této územní studie – respektování šířkového koridoru pro dopravu a inženýrské sítě.

Zbytkové plochy, jejichž vlastníci se nedostavili na projednání a které jsou uvnitř řešeného území jsou touto územní studií navrženy na změnu – plochy zemědělské specifické rekreační. Pro tyto plochy je ovšem nutno v rámci pozemkových úprav či jiných zásahů do hranic pozemků zabezpečit koridor pro jejich obsluhu – variantně i v rámci ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení VN – viz grafická část.

Dle posledních jednání s vlastníky tak může dojít k vytvoření cca 5 nových stavebních pozemků a technického uličního koridoru. Součástí veřejného prostranství v rámci severního obslužného technického koridoru a průjezdové obslužné komunikace 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 místní části Bohuslavice.

Celá lokalita Z109 je řešena formou z části jednostranné i možné oboustranné zástavby nové i stávající místní komunikace. 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 zástavby, ovšem je *doporučeno* dodržet minimální šířku stavebního pozemku 10 m.

Komunikace šířky 5 m jsou doplněny jednostranně technickým pruhem šířky 3 m pro uložení inženýrských sítí a chodníků pro pěší v šířce 2 m. Druhostranně je technický manipulační pruh pro uložení inženýrských sítí řešen dle prostorových stávajících možností a bude dopřesněn v dalších stupních projektových dokumentací. Prostor je dle grafického řešení doplněn parkovacími stáními. Tento celkový prostor o minimální šířce 8 m je nutno majetkoprávně převést do vlastnictví města. 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 Z109 je územním plánem navrženo napojení na stávající obslužnou komunikaci s již realizovanými dvěma objekty rodinných domů s představeným objektem garáží, a zástavba p.č. 1279 může být realizována z nového severního koridoru – rozšířeného ze stávající obslužné komunikace. Pro zbytkové plochy, jejichž vlastníci se nedostavili na projednání a které jsou uvnitř řešeného území je ovšem nutno v rámci pozemkových úprav či jiných zásahů do hranic pozemků zabezpečit koridor – účelovou komunikaci - pro jejich obsluhu – variantně i v rámci ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení VN – viz grafická část.

Místní komunikace ve vymezeném řešeném území lokality Z109 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 či jiné šířkové uspořádání koridoru. V rámci řešení v dalších stupních PD je nutno vymežit plochy dle odst. 3 § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Chodníky pro pěší jsou v rámci lokality řešeny situačně jednostranně.

Odstavná a parkovací stání:

V rámci lokality Z109 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 5 rodinných domech činí: 5 RD x 4 osoby/1 RD = 20 osob: 20 = 1 parkovací stání. V rámci územní studie je řešeno a navrženo 6 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 Z109 není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán – pouze zbytkové plochy, jejichž vlastníci se nedostavili na projednání a které jsou uvnitř řešeného území jsou touto územní studií navrženy na změnu – plochy zemědělské specifické

rekreační. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

SO – bydlení smíšené – obytné – plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity, ...

PV – plochy veřejných prostranství – plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

PD – plochy zemědělské – rekreační – plochy s víceúčelovým využitím, slouží pro zařízení, činnosti a děje související s extenzivním hospodařením na zemědělské půdě a k uspokojování speciálních rekreačních potřeb občanů – zahrádkaření a vinařství.

C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v této lokalitě Z109 nedovoluje bezkolizně zrealizovat nové komunikace a inženýrské sítě. Pro vybudování nového technického koridoru – severní koridor – a i pro vypořádání stávající obslužné komunikace – většina parcel není ve vlastnictví města - je nutno převést část pozemků do vlastnictví města. Do doby tohoto majetkoprávního vyrovnání a realizaci komunikací a inženýrských sítí bude možné vydat územní rozhodnutí pro nové objekty rodinných domů, ovšem stavební úřad musí postupovat dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících a respektovat koncepční regulativy (zejména linie stavebních čar a oplocení).

V rámci této lokality a v rámci řešení této územní studie bylo výběrem varianty stanoveno, že vlastníci budou respektovány původní hranice pozemků.

Základním principem při *doporučeném* stanovování nového územního řešení byla zastavitelnost pozemků p.č. 1280/11 a 1280/12 – které budou pravděpodobně zceleny, a pozemku p.č. 1280/13 – na kterém by měl být realizován jeden objekt rodinného domu. Ostatní viz grafická část. V rámci postupného budování může docházet k úpravám vzhledem ke sdružování či novému a odlišnému dělení stávajících pozemků. Vývoj nelze vzhledem k názoru 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 reparcelace je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality Z109 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.

Charakter zástavby:

Zástavba lokality Z109 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 občasně 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 - podél stávající obslužné komunikace s již realizovanými dvěma objekty rodinných domů s představeným objektem garáží, a 6,0 m od okraje komunikace v případě zájmu majitelky pozemku p.č. 1279 jednostranně podél severní stávající obslužné 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.

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 – situačně je nutno respektovat požadavky majitele nadzemního vedení VN z hlediska obsluhy a údržby tohoto vedení. 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 ke složitým 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 města.

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 přes řešenou lokalitu prochází nadzemní vedení VN, které mělo být dle zadání územní studie a dle vydaného územního plánu přeloženo do nové trasy – severní koridor formou zemního kabelu. S ohledem na projednání záměru s vlastníky parcel v řešeném území tito nesouhlasí s přeložkou a dle vyjádření a požadavku zástupců města na zachování stávajícího nadzemního vedení toto zůstává ve své poloze bez přemístění do nové trasy.

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

SO 01 ... Vedení VN, přeložka VN

Výstavbu Z109 je možné připojit ze stávající trafostanice v lokalitě, která je na hlavní rozvodnou síť napojena nadzemním vedením VN, které prochází přes řešenou lokalitu. Vydaný územní plán i zadání územní studie požadovalo prověření přeložky tohoto nadzemního vedení VN do kabelové podzemní trasy v novém severním koridoru a tím uvolnění lokality pro plošnou zástavbu objekty rodinných domů. Po projednání tohoto záměru (byly předloženy výše uvedené varianty řešení) s vlastníky pozemků tito nesouhlasí s přeložkou tohoto nadzemního vedení VN do nové polohy, a také zástupce města požaduje ponechání nadzemního vedení ve stávající poloze.

Stávající nadzemní vedení VN tedy zůstává ve své stávající poloze.

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

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

SO 03 ... Kanalizace

Územní studie plně respektuje systém řešení likvidace odpadních vod, vyplývající z vydaného územního plánu místní části. Z hlediska koncepce je kanalizační systém v lokalitě Z109 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 místní části – prověřit další stupeň PD ve vztahu k celkové koncepci řešení odkanalizování místní části.

Návrh systému odkanalizování místní části Bohuslavice a tím i lokality Z109 vychází z celkové koncepce následovně:

- stávající kanalizační větve v lokalitě budou odvádět odpadní vody přes čerpací stanice do kanalizačního systému místní části Boršov, napojenému na ČOV Kyjov,
- pro lokalitu Z109 bude technické řešení zachycování a likvidace odpadních vod řešena 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 (položení a zaslepení 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 škrťácím odtokem apod.).

Kanalizace:

Pro odvod odpadních vod z lokality Z109 bude využita stávající jednotná kanalizační stoka, umístěná ve stávajících místních obslužných. Případná úprava kanalizační stoky bude řešena technicky tak, aby mohlo dojít perspektivně k oddělování dešťových a splaškových vod (viz níže) – bude řešit další stupeň PD v návaznosti na celkovou koncepci místní části Bohuslavice.

Pro perspektivní odvedení separovaných dešťových vod z řešeného území existuje 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 Z109 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 není možno odkanalizování řešit podrobněji a bude upřesněno v dalších stupních dokumentací s možnou úpravou řešení.

Dimenze jednotlivých kanalizačních stok vychází ze stávajícího stavu (DN 300) a budou případně upřesněny v dalších stupních dokumentací – ve fázi územní studie je stanovena koncepční dostatečná prostorová rezerva pro jejich uložení v potřebných dimenzích. Veškeré vodovodní řády jsou ve správě Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s.

V zájmovém katastru se nenachází úředně vyhlášené záplavové území. Území sídla není ohrožováno záplavami z vodních toků při záplavách nebo silných deštích.

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací je nutno dořešit zamezení vlivu přívalových extravilánových vod na řešené území, i když územní plán tuto problematiku neřeší. V rámci nově plánované severní obslužné komunikace a případně nově plánované účelové komunikace pro obsluhu zbytkových pozemků ve svahu nad lokalitou bude nutno vybudovat i záchytný systém pro eliminaci těchto vod s jejich bezpečným odvedením do vodního toku – pro uložení případného zatrubnění je v technickém koridoru vytvořen dostatečný šířkový prostor – je řešeno souběžně samostatnou projektovou dokumentací.

SO 04 ... Vodovod

Zásobování vodou lokality Z109 bude řešeno ze stávajícího vodovodního řádu ve stávajících místních komunikacích. Rozsah a trasování stávajícího vodovodního potrubí je patrné z výkresové části.

Případné nové 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. Veškeré vodovodní řády jsou ve správě Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s..

SO 05 ... Plyn

Vlastní zásobování místní části - 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 místní části 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 Z109 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 jednostranně ve stávající severní obslužné komunikaci (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 rozvody NN v lokalitě jsou řešeny nadzemním kabelovým vedením na betonových sloupech. Pro nově navrhovanou a řešenou lokalitu Z109 budou nové rozvody NN provedeny kabelovým rozvodem v zemi dle požadavku a návrhu jejich správce. Nápojná místa pro případné nové rozvody NN kabelové sítě budou dle řešení z územního plánu a dle samostatné dokumentace napojení – ze stávajících vedení NN. Kabelové rozvody budou provedeny v předpokladu vedením typu NAYY 4x50mm². Toto bude trasováno dle situace ve veřejném zeleném prostranství, smyčkováno v přípojných pilířích oboustranně, případně bude řešeno zaokružování rozvodů. Podrobnější řešení nových rozvodů bude řešit následující stupeň PD.

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 místní části.

SO 08 ... Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě je veřejné osvětlení řešeno umístěním svítidel VO na betonových sloupech rozvodů NN. V řešené lokalitě budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojních míst ve stávajících částech místní části. 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 není třeba podrobněji řešit část veřejných prostranství. 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.

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 města – technické koridory – ihned po projednání s vlastníky pozemků z důvodu zachování koncepce
- zvážit (v rámci další změny územního plánu) změnu funkčního využití zbytkových pozemků lokality na plochy zemědělské – rekreační, případně jinou nezastavitelnou funkční plochu
- zabezpečit vypracování dalších podrobnějších stupňů projektových dokumentací technické infrastruktury (kabel NN, nový STL plynovod, rozvody VO, opatření proti extravilánovým vodám) včetně příslušných územně a stavebně správních povolení
- zabezpečit investiční a dodavatelskou přípravu pro realizaci jednotlivých stavebních objektů tak

Etapizace výstavby lokality je řešena dle výkresové části. Zásadní součástí etapizace je i realizace souvisejícího veřejného prostranství. Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků.

F. Zásady řešení veřejných prostranství

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

V souladu s ustanovením výše uvedené novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) je součástí lokality prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost, který je soustředěn v hlavní míře v západní části lokality u napojení na ul. Šumickou 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 1,3 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, není nutno pro lokalitu předmětnou výměru specifikovat.

Investor : Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

Územní studie – lokalita Z109 Bohuslavice

Průvodní zpráva

V případě poměrového vyčíslení by bylo doporučeno specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 650 m². Plocha všech veřejných prostranství výše uvedených v případě vybudování nového severního koridoru činí cca 660 m².

G. Grafická část

1. Situace širších vztahů M 1:5000
2. Urbanistické řešení M 1:1000
3. Koordinační situace – část A M 1:750
4. Dopravní a technická infrastruktura, vlastnické vztahy M 1:750
5. Dopravní a technická infrastruktura, vlastnické vztahy M 1:500

V Kyjově červenec 2015