

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „**Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice**“
Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír

Atelier VB
architektonický a projekční atelier

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

Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 - v lokalitě Hliník v k.ú. Svatobořice

Investor Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín
Objednatel Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín
Vypracoval ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum září 2022
Zak. číslo 08/2022

ÚZEMNÍ STUDIE

Průvodní zpráva

T.01

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Textová část

Název akce :	Územní studie „Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice
Investor :	Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín
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 Svatobořice-Mistřín leží cca 3 km jihozápadně od Kyjova v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Obec sousedí s katastrálními územími Strážovice, Sobůlky, Kyjov, Skoronice, Milotice u Kyjova, Dubňany, Hovorany a Šardice.

První písemná zpráva části Svatobořice se datuje k roku 1349, a části Mistřín k roku 1228.

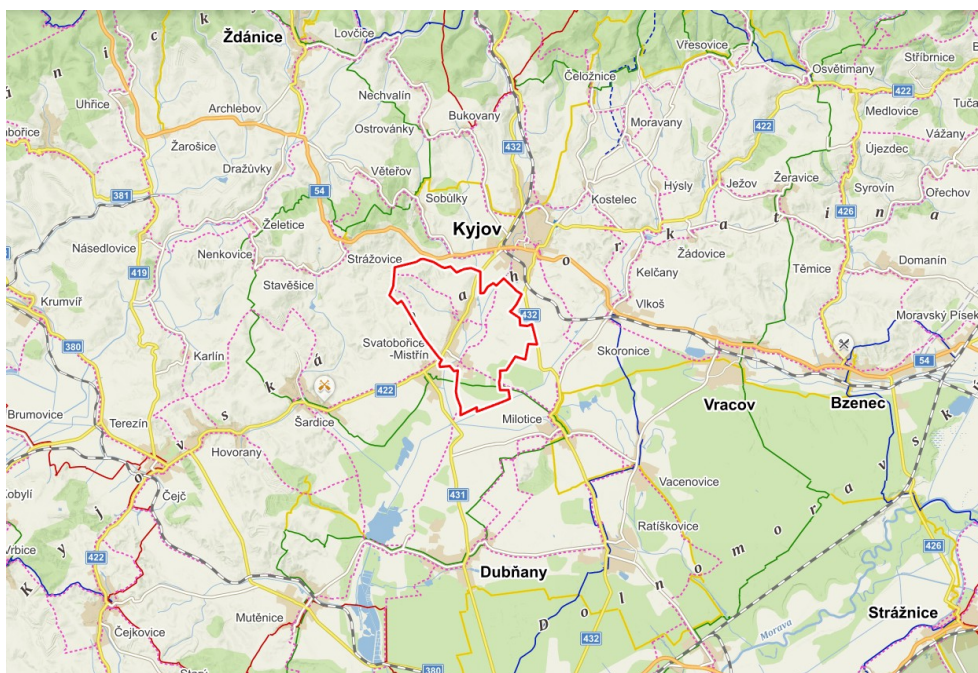
Řešené území (celé správní území obce Svatobořice-Mistřín) má rozlohu 2312 ha. K datu 31.12.2017 bylo v obci evidováno 3 548 obyvatel. Obec vznikla sloučením dvou samostatných vesnic Svatobořice a Mistřín, zástavba byla postupně propojena do kompaktního zastavěného území. Zástavba v obci leží v nadmořské výšce 193 m n.m.

Katastrem obce prochází silnice II. třídy č. 422 z Kyjova do Valtic a silnice II. třídy č. 431 spojující Svatobořice-Mistřín s Hodonínem.

V zájmovém území obce Svatobořice-Mistřín se projevuje zájem o novou výstavbu zejména od místních obyvatel. Zástavba v obci je tvořena – jak je u venkovských obcí běžné – až na drobné výjimky téměř výhradně rodinnými domy.

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“
Průvodní zpráva



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

Charakteristika stávajícího prostoru lokality „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“:



Obr. 2: Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Řešená plocha „BR Z04 – lokalita Hliník“ se nachází v severozápadní části zastavěného území obce Svatobořice-Mistřín v k.ú. Svatobořice. Ze západní, severní a východní strany sousední s plochami zemědělské výroby, z jižní strany s plochou veřejného prostranství – místní komunikací, které současně bude sloužit pro obsluhu řešené lokality „BR Z04 – lokalita Hliník“.

Plocha „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ je napojena na místní komunikaci včetně všech nutných inženýrských sítí (zemní kabel NN řeší její majitel souběžně s touto studií) – tento dopravní a technický koridor není součástí řešeného území plochy „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“. Plocha je územním plánem obce řešena jako plocha BR – bydlení v rodinných domech.

Výměra celkové plochy řešeného území plochy „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ činí dle podkladu KN cca 1,0397 ha.

Terén v lokalitě je velmi komplikovaný a svažité jižním směrem s velkou převýšenou svahovou hranou do dopravního a technického koridoru stávající obslužné místní komunikace včetně stávajících inženýrských sítí. Z tohoto důvodu jsou technické a prostorové regulativy stanoveny tak, jak je popsáno v příslušné části této textové zprávy.

Plochy mohou být obsluhovány i stávající zadní zpevněné účelové komunikace.

Problémová analýza řešeného území:

V řešeném území plochy „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ se v současné době nachází následující zařízení technické infrastruktury a územní limity:

- Elektrické nadzemní vedení VN
- Severní část plochy „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ je součástí poddolovaného území
- Některé pozemky v ploše „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ nejsou převedeny do vlastnictví Obce Svatobořice-Mistřín

Na základě vstupního jednání se zástupci Obce Svatobořice-Mistřín bylo na základě jejich požadavku dohodnuto, že tato územní studie bude řešit v rámci I. etapy zástavby ploch „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ pouze prostor stavebních parcel, které jsou ve vlastnictví Obce Svatobořice-Mistřín. Tento záměr a zmenšení řešené plochy vyplývá i z toho, že zbytkové pozemky v severní části plochy „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ jsou ve vlastnictví soukromých osob a v současnosti není jasná urbanistická a územní koncepce na využití těchto zbytkových ploch lokality „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“. Obec Svatobořice-Mistřín nechce v rámci této územní studie zbytkové území zatížit záměrem, který bude ve svém důsledku nerealizovatelný nebo neživotaschopný. Rozhodnutí, jakým způsobem budou využity zbytkové plochy lokalit „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ využity, hodlá Obec Svatobořice-Mistřín důkladně prověřit v rámci dalších změn územního plánu či novou územní studií. Tato územní studie řeší koncepci prostoru této I. etapy na pozemcích ve vlastnictví obce pro 9 RD jako jeden celek.

Vzhledem k poměrně jasným urbanistickým poměrům v rámci této I. etapy zástavby, na které jsou připraveny a zrealizovány inženýrské sítě a zpevněné plochy (přípojky k RD včetně budoucích nápojních míst na komunikaci), bude územní studie řešit v hlavní míře pouze funkční a technické regulativy pro zástavbu RD v lokalitě.

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

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

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie stanovit úpravu reparcelace I. etapy (změna řešení dle původního geometrického plánu) a stanovit technické regulativy pro jejich zástavbu.

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

Účelem územní studie je stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

začlenění řešeného území do organismu obce včetně vyřešení napojení východní části lokality na dopravní infrastrukturu (jižní část lokality bude napojena na stávající místní komunikaci).

Řešení napojení na technickou infrastrukturu není požadováno (bude využita stávající infrastruktura).

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání výše uvedené lokality určené pro individuální bydlení a pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným Územním plánem Svatobořice-Mistřín.

Součástí řešení územní studie bude mj. i napojení východní části lokality na dopravní infrastrukturu.

Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle vydaného platného Územního plánu obce Svatobořice-Mistřín:

Lokalita - severozápadně od zastavěného území sídla

Označení: „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“

Velikost: „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ – cca 1,0143 ha

Požadavek:

BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - **BR – plochy bydlení v rodinných domech**

Hlavní cíl řešení územní studie dle územního plánu:

Dne 23.6.2021 byla na Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Svatobořice-Mistřín o pořízení územní studie k ploše pro bydlení „BR Z04 v lokalitě „Hliník“. Podnětem k pořízení územní studie je tedy požadavek obce na výstavbu v daném území.

Usnesení Rady obce Svatobořice-Mistřín o pořízení výše uvedené územní studie Městským úřadem Kyjov, odborem životního prostředí a územního plánování, úřadem územního plánování orgán územního plánování obdržel dne 15.9.2021.

Plocha BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice – podrobnější vymezení: - plocha zástavby BR – plocha bydlení v rodinných domech, řešeno bude zejména:

- Plocha byla převzata z ÚPO, na žádost vlastníka rozšířena. Navazuje na zastavěné území. Veřejná infrastruktura na hranici plochy
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- budou vymezeny regulační stavební čáry v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny,
- bude řešeno nakládání s dešťovými vodami,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
- orientační počet RD – 8
- Stavebně technické řešení objektů v severo-západní části plochy zohlední polohu v poddolovaném území
- Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
- Prostorová struktura zástavby: - individuálně stanovená.

Podmínky funkčního využití dle územního plánu:

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy v ploše zástavby BR – plocha bydlení v rodinných domech.

BR – plochy bydlení – v rodinných domech

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).

Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.

Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.4. uvedena u konkrétní zastavitelné plochy podlažnost jiná. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.

Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

V zastavitelných plochách se stanovuje rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m², v plochách Z12 a Z13 pak 250-1500 m².

Podmínky prostorových regulativů dle územního plánu:

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

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených.
- maximální podlažnost je v územním plánu jako základní stanovena na 2 (tj. dvě nadzemní podlaží) s tím, že obytné podkroví je přípustné jen u jednopodlažních staveb (tj. 1 nadzemní podlaží + obytné či jinak využitě podkroví). Tato podlažnost v převážné části obce zajistí uchování obrazu obce, respektování panoramatu zástavby v dálkových pohledech s dominantou kostela, začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu.
- V plochách BR a SO bylo stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m², v plochách Z12 a Z13 pak 250-1500 m². Tento regulativ se opírá o přílohu č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění. Dolní hranice (400 m²) je stanovena za účelem zabránění přílišné hustotě zástavby, která by neodpovídala prostorové struktuře zástavby v obci a měla negativní vliv na kvalitu bydlení a pohodu obytného prostředí. Horní hranice je motivována především územní ekonomikou (náklady na veřejnou infrastrukturu) a ochranou zemědělského půdního fondu.
- Podmínky prostorového uspořádání: přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.
- Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

- Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m². Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.
- Bude zachována stávající urbanistická struktura obce a její celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba.
- Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby - *kompaktní struktura zástavby*: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem - *Uspořádaná struktura zástavby*: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem - *Částečně uspořádaná struktura zástavby*: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy - *Individuálně stanovená struktura zástavby* - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.
- V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice.
- Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.
- Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

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

Dne 23.6.2021 byla na Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Svatobořice-Mistřín o pořízení územní studie k ploše pro bydlení BR Z04 v lokalitě „Hliník“. Podnětem k pořízení územní studie je tedy požadavek obce na výstavbu v daném území.

Usnesení Rady obce Svatobořice-Mistřín o pořízení výše uvedené územní studie Městským úřadem Kyjov, odborem životního prostředí a územního plánování, úřadem územního plánování orgán územního plánování obdržel dne 15.9.2021.

Pořízení územní studie, jako podmínka rozhodování o změnách v území, nebyla v dané lokalitě uložena územně plánovací dokumentací, konkrétně Územním plánem Svatobořice-Mistřín.

Účelem územní studie je stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce vč. vyřešení napojení východní části lokality na dopravní infrastrukturu (jižní část lokality bude napojena na stávající místní komunikaci).

Poznámka:

Řešení napojení na novou technickou infrastrukturu není požadováno (bude využita stávající infrastruktura) s výjimkou zemního kabelového vedení NN.

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. Z uvedeného důvodu bude územní studie zpracována autorizovaným architektem, který má podle zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oprávnění vypracovávat územní studie.

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

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití a prostorového uspořádání výše uvedené lokality určené pro individuální bydlení a pro zástavbu stanovit prostorové regulační prvky v souladu s platným a účinným Územním plánem Svatobořice-Mistřín.

Součástí řešení územní studie bude mj. i napojení východní části lokality na dopravní infrastrukturu.

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.uur.cz/>).

BR – plochy bydlení – v rodinných domech

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).

Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.

Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.4. uvedena u konkrétní zastavitelné plochy podlažnost jiná. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.

Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

V zastavitelných plochách se stanovuje rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m², v plochách Z12 a Z13 pak 250-1500 m².

Požadavky na obsah řešení územní studie

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

- prověřit možnosti využití plochy zástavby „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ s požadavky platného a účinného ÚP Svatobořice-Mistřín,
- 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.

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Podklady pro vypracování územní studie:

Podklady pro vypracování územní studie lokality plochy zástavby „BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice“ poskytla Obec Svatobořice-Mistřín a ing. Hanájková – pořizovatelka územní studie.

Obec Svatobořice-Mistřín poskytla a zabezpečila následující podklady:

- PDF soubor projektové dokumentace akce „Svatobořice – Mistřín – prodloužení kanalizačního řádu G 1“, zpracovatel AQUA CENTRUM Břeclav s.r.o., IČO: 60710063, Kapusty 27, 690 06 Břeclav
- JPG soubor s vyznačením pozemků v majetku obce nad mapou KN,

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

- Zadání územní studie ve formátu DOC,
- DGN soubor koordinačního výkresu vydaného územního plánu obce

Územní plán Obce Svatobořice-Mistřín ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových stránek Obce Svatobořice-Mistřín.

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

- Vydaného územního plánu Obce Svatobořice-Mistřín, zpracovatel *Ing.arch. Milan Hučík*, autorizace č. 02 483, datum zpracování 11/2017
- Zadání územní studie, zpracovatel *ing. Hanájková*, 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:

Vzhledem k tomu, že Obec Svatobořice-Mistřín v rámci dobudování technické infrastruktury v lokalitě a souběžné místní komunikace provedla stavební práce na zasilování a dopravní obsluhu částí předmětných ploch BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice, není touto studií koridor řešen.

Jak bylo zmíněno v analýze stavu, na základě vstupního jednání se zástupci Obce Svatobořice-Mistřín bylo na základě jejich požadavku dohodnuto, že tato územní studie bude řešit v rámci I. etapy zástavby plochy BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice pouze prostor stavebních parcel dle předem vypracovaného geometrického plánu. Tento záměr a zmenšení řešené plochy vyplývá zejména z toho důvodu, že Obec Svatobořice-Mistřín nemá jasnou urbanistickou a územní koncepci na využití zbytkových ploch lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice a nechce v rámci této územní studie území zatížit záměrem, který bude ve svém důsledku nerealizovatelný nebo neživotaschopný. Rozhodnutí, jakým způsobem budou využity zbytkové plochy lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice využity, hodlá Obec Svatobořice-Mistřín důkladně prověřit v rámci dalších změn územního plánu či novou územní studií. Tato územní studie řeší koncepci prostoru této I. etapy pro 9 RD jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase stávající místní komunikace a bude respektovat vypracované projekční podklady na obsluhu území tohoto území I. etapy.

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice byla projektantem převzata varianta budoucí reparcelace s tím, že definitivní vymezení stavebních parcel bylo prověřeno zejména z hlediska styku s uličním prostorem stávající ulice Hliník. Z hlediska urbanistického je možno konstatovat, že vybrané řešení je pro tuto ulici jako jediné možné.

Pro obsluhu této I. etapy 9 RD bude sloužit stávající technický a dopravní koridor, který obsahuje obousměrnou komunikaci pro motorová vozidla, jižně chodník pro pěší v šířce cca 1,5 m a veškeré potřebné inženýrské sítě dle plánovaných projektových dokumentací a stávajícího stavu.

Závazná stavební čára nových objektů uličních dvougarží je stanovena do uliční majetkové nové parcelní hranice dle původního geometrického plánu. Stavební čára objektů rodinných domů je stanovena minimálně na 7 m od uliční majetkové hranice nových stavebních parcel – tzn. na zadní hranici minimální hranici objektů dvougarží. V nových stavebních parcelách je stanoveno maximální možné zastavitelné území dle grafické části. Zástavba bude řešena jako volná – dle terminologie z územního plánu jako uspořádaná. Takto vytvořená ulice v lokalitě BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice bude odpovídat charakteru jak stávající zástavby v obci, nebude narušovat historickou

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

stopu vývoje obce a bude v souladu s vydaným územním plánem obce. Zejména takto definovaná zástavba umožní v tomto prostoru vytvořit z důvodu odloučené pozice lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice možnost pro kvalitní a netradiční řešení tvarosloví a architektury nových objektů, které nebudou narušovat stabilizované území obce.

Propojení do krajiny bude zajištěno pokračováním zpevněné stávající účelové komunikace z tohoto koridoru do severní a severozápadní části území obce zbytkové části lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice.

Součástí veřejného prostranství v rámci obslužného technického koridoru a průjezdové obslužné komunikace budou řešeny jak vjezdy do garáží včetně garážových stání, odstavných stání v rámci vjezdů a veřejná parkovací stání – toto bude řešit další stupeň projektových dokumentací. Další odstavná stání mohou být řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – 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 rámci veřejného prostranství dle grafické části této územní studie.

Výškové osazení bude řešeno jednotlivými dokumentacemi konkrétních rodinných domů 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“.

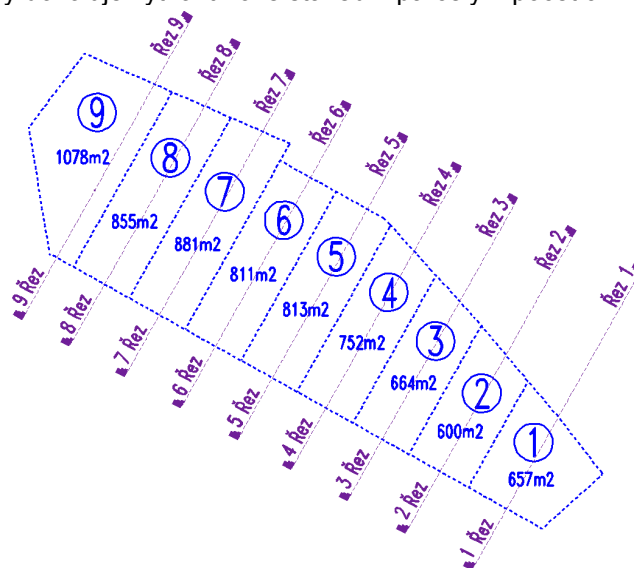
D. Podmiňující faktory v území – majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území

Majetkoprávní vztahy:

Obec Svatobořice-Mistřín je v řešené lokalitě majitelem všech pozemků, které jsou součástí I. etapy zástavby předmětné lokality. Zbylé plochy lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

Reparcelace:

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice v rámci I. etapy dovoluje vytvořit nové stavební parcely – počet 9 – viz obrázek.



Obr. 3: Návrh nové reparcelace s čísly parcel, jejich výměrami a pozicemi řezů

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

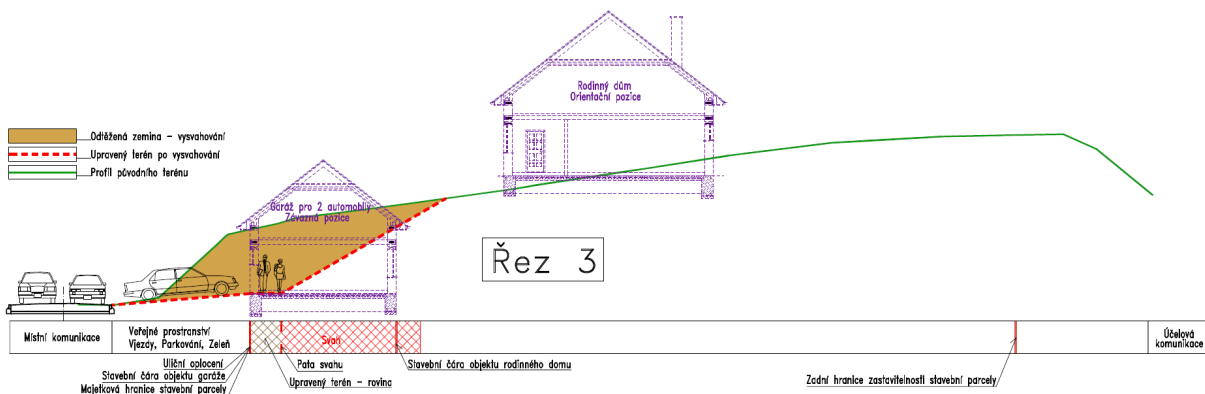
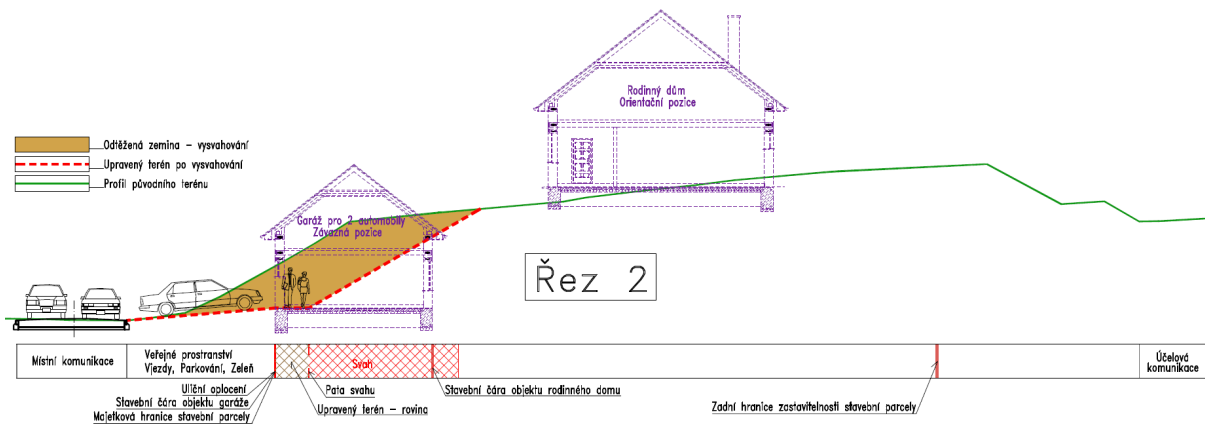
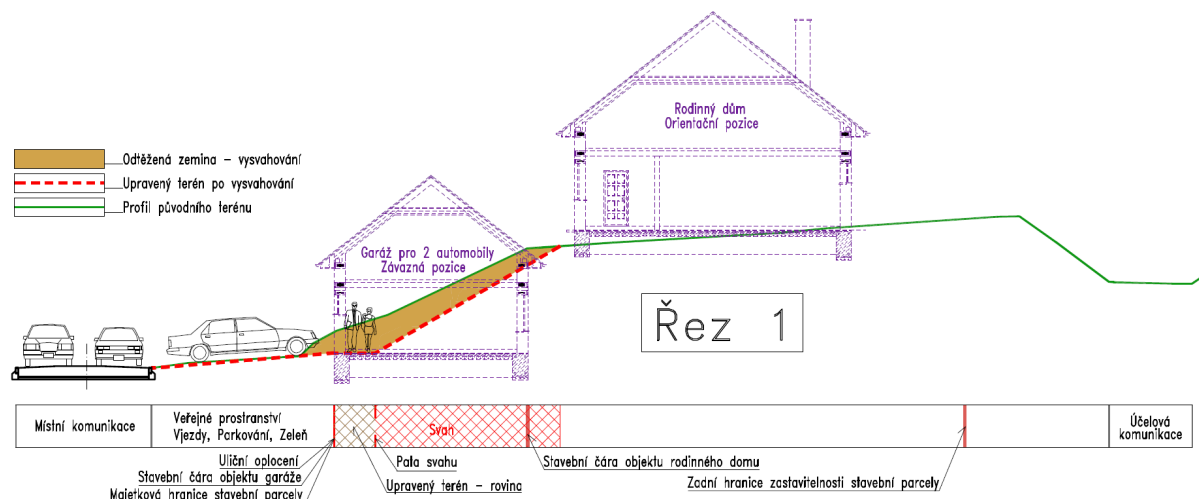
Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

V rámci této lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice byl vytvořen původní geometrický plán na dělení stavebních parcel, který byl na základě několika jednání upraven drobnou orientační změnou vnitřních sousedních hranic parcel. Tímto bylo docíleno kolmosti k závazné uliční čáře a také širších stavebních pozemků o cca 0,5 m.

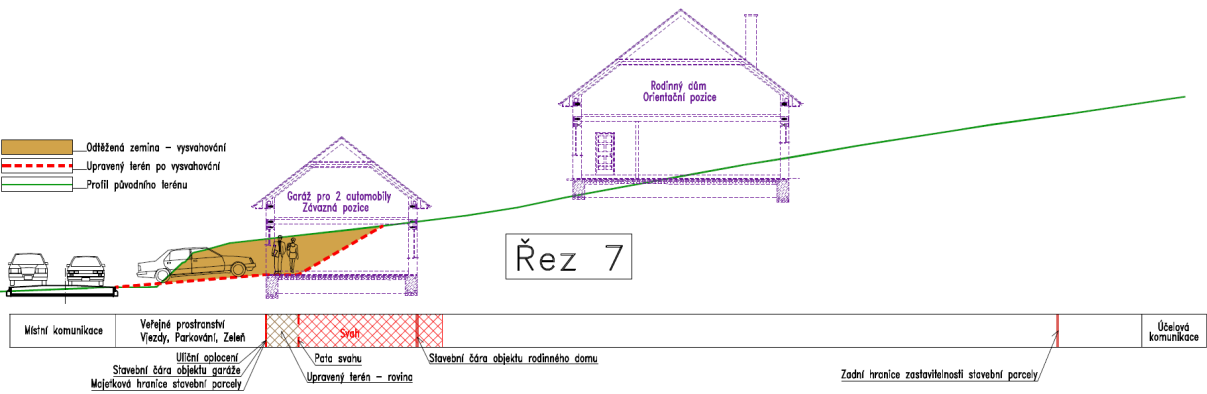
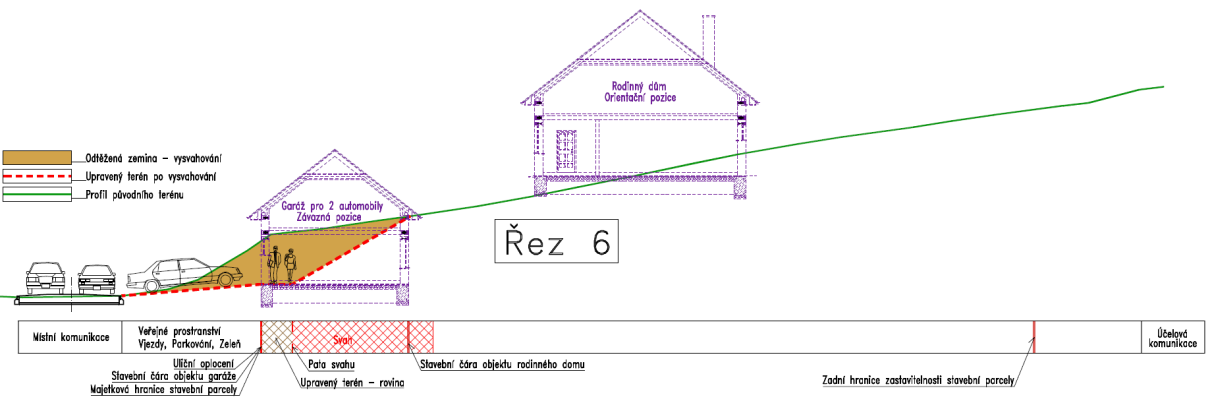
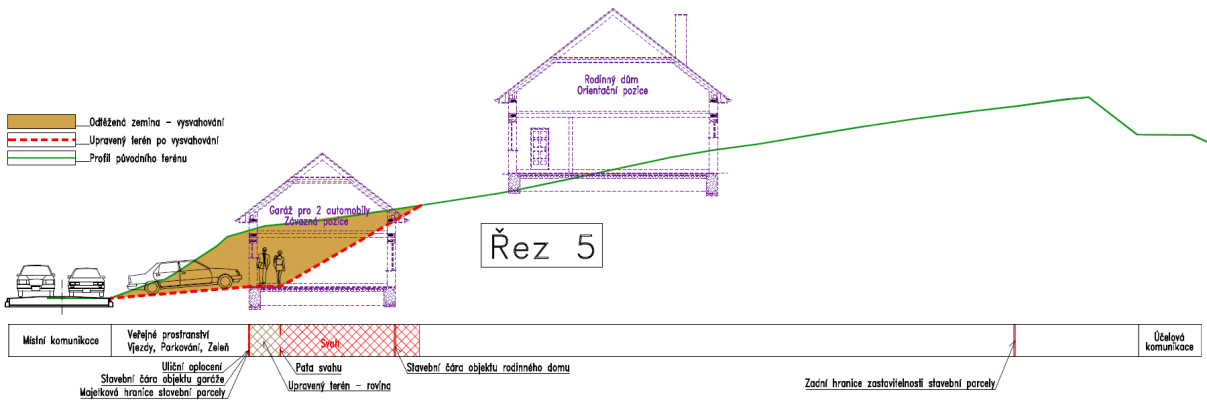
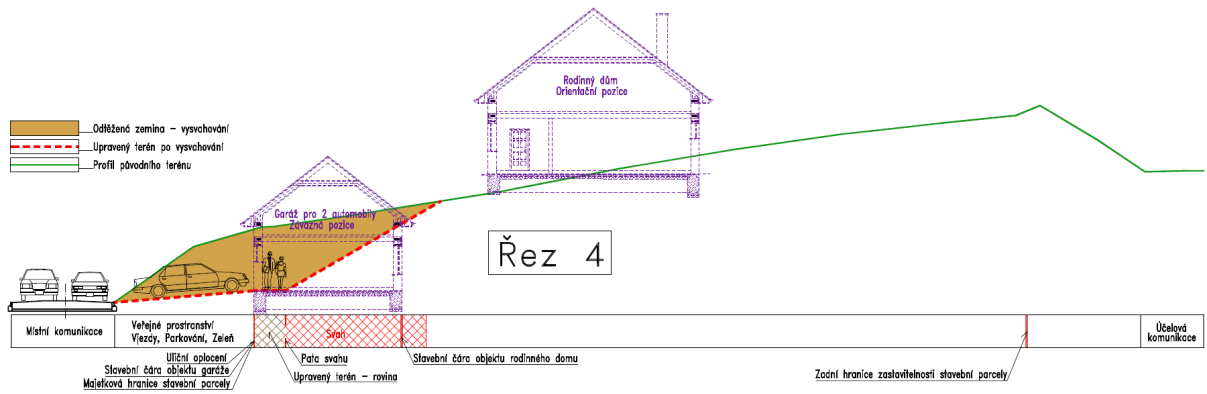
Stavební parcely budou mít přední hranici totožnou se stavební čarou, zadní hranice bude dle grafické části této územní studie.

Obec Svatobořice-Mistřín provede v rámci přípravy pozemků k prodeji terénní úpravy čelní uliční hrany svahu dle níže uvedených a zobrazených orientačních řezů tak, aby stavebníci všech nových stavebních parcel měli stejné podmínky pro řešení uličních front zástavby.



Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

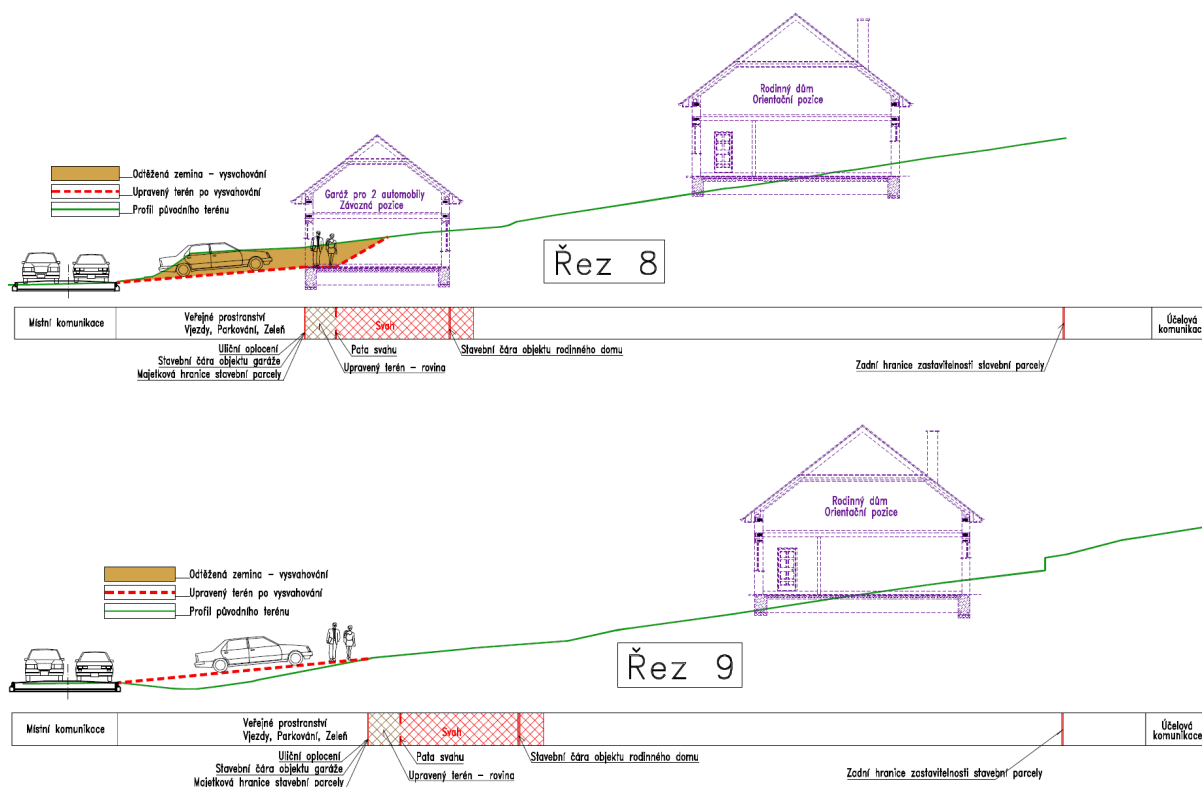
Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“
Průvodní zpráva



Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva



Obr. 4: Orientační řezy jednotlivými stavebními parcelami s vyznačením terénních úprav

Etapizace:

Jak bylo zmíněno v kapitole „analýza stavu“ a „urbanistická koncepce“, na základě vstupního jednání se zástupci Obce Svatobořice-Mistřín bylo na základě jejich požadavku dohodnuto, že tato územní studie bude řešit v rámci I. etapy zástavby plochy BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice pouze prostor ve vlastnictví Obce Svatobořice-Mistřín. Tento záměr a zmenšení řešené plochy vyplývá zejména z toho důvodu, že Obec Svatobořice-Mistřín nemá jasnou urbanistickou a územní koncepci na využití zbytkových ploch lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice (zejména z důvodu jiných vlastnických vztahů a technických limitů – vedení VN) a nechce v rámci této územní studie území zatížit záměrem, který bude ve svém důsledku nerealizovatelný nebo neživotaschopný. Rozhodnutí, jakým způsobem budou využity zbytkové plochy lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice využity, hodlá Obec Svatobořice-Mistřín důkladně prověřit v rámci dalších změn územního plánu či novou územní studií. Tato územní studie řeší koncepci prostoru této I. etapy pro 9 RD jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase stávající místní komunikace a pro zadní obsluhu stavebních pozemků stávající účelové komunikace a bude respektovat vypracované projekční podklady na obsluhu území tohoto území I. etapy. II. etapa bude dořešena následně. Tato studie neřeší jakékoliv urbanistické záměry s tímto zbytkovým prostorem.

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

V rámci I. etapy řešené lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice v k.ú. Mistřín jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- T1 – Veřejná technická infrastruktura (Veřejně prospěšné stavby liniové - veřejná technická infrastruktura liniového charakteru)
- D17 - Veřejná dopravní a technická infrastruktura – č.p. 896/5, 896/1, 897/1, 898/1, 899/1, 900/1, 901/1, 902/1, 903/1

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva



Obr. 5: Veřejné prospěšné stavby v lokalitě

Limity využití území prostoru I. etapy:

Po provedené důkladné analýze podkladů a provedeném průzkumu na místě samém je možno konstatovat, že v v řešeném území v prostoru I. etapy jsou následující omezující územní limity:

- Nadzemní elektrické vedení VN včetně ochranných pásem
- Hranice poddolovaného území
- Terénní konfigurace řešené lokality
- Veřejně prospěšné stavby v lokalitě

E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady

1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice 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:

BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD:

BR – plochy bydlení – v rodinných domech

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).

Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.

Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.4. uvedena u konkrétní zastavitelné plochy podlažnost jiná. U objektů v souvislé

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

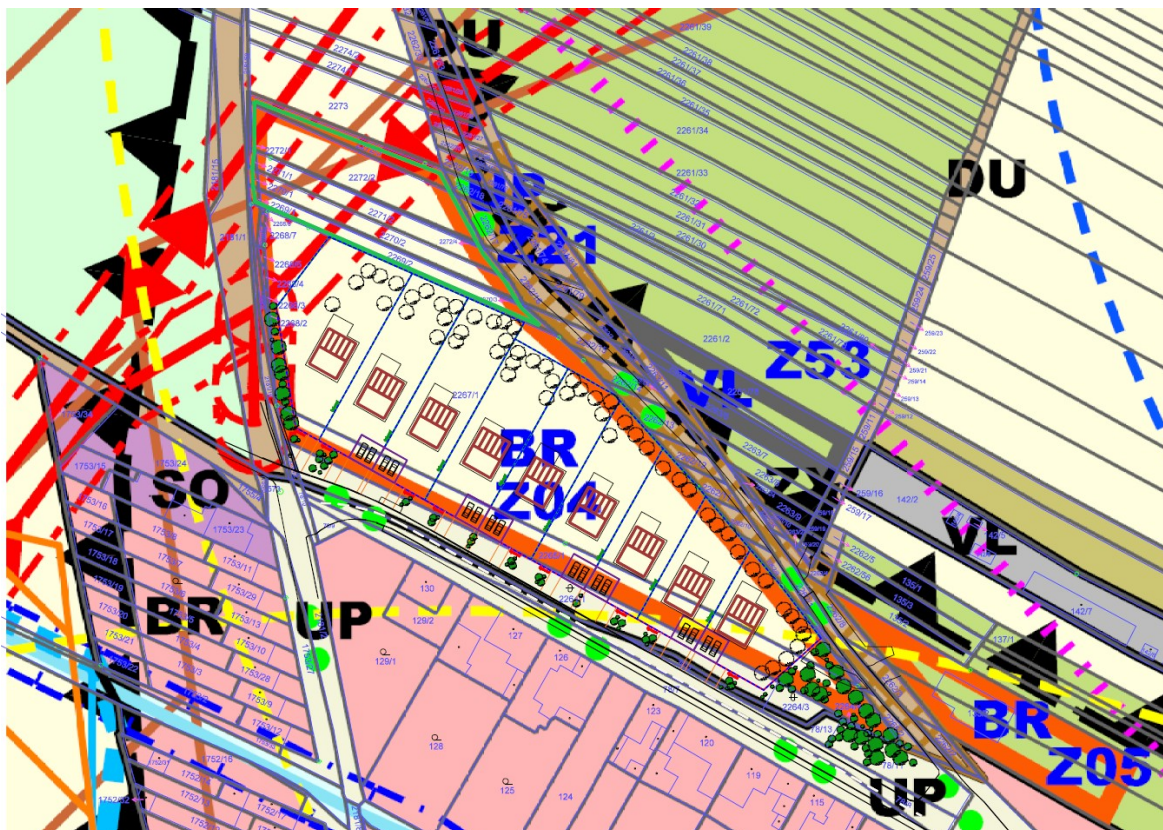
Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliníků“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.

Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

V zastavitelných plochách se stanovuje rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m².



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

2. Prostorové regulační zásady:

Charakter stávající zástavby:

Zástavba v obci je z větší míry tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží v tradičně převážně sevřeném typu zástavby.

Z hlediska tvarosloví se v obci vyskytuje výšková hladina původně přízemní zástavby, dnes od přízemních po 1 - patrové objekty, převážně tradičně kryté sedlovými souměrnými střechami, orientovanými v uliční frontě hřebeny souběžně s ulicí v převážně sevřeném typu zástavby. Ojedinele se v celé obci vyskytuje odlišný typ střechy (novotvary s různým sklonem střešních rovin, rovné střechy). Novější zástavba v okrajových částech obce je v typu individualistickém, otevřeném, nevytvářejícím tradiční uliční obytný prostor. V tradičním rázu zástavby je vstup do domů v blízkosti terénu, bez předsazených schodišť či ramp, s upravenou předzahrádkou, popř. nízkou vegetací.

Charakter navržené zástavby:

Zástavba plochy I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliníků v k.ú. Svatobořice je navržena jako uspořádaná zástavba 9 x RD – samostatně stojících.

Z tohoto důvodu je charakter stanoven na **volný (dle terminologie územního plánu USPOŘADANÝ – a dle projednání na Obecním úřadu dne 23.11.2022 je forma dvojdomů objektů RD - mimo objektů dvougaráží - NEPŘÍPUSTNÁ).**

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Závazné prostorové územně technické regulativy:

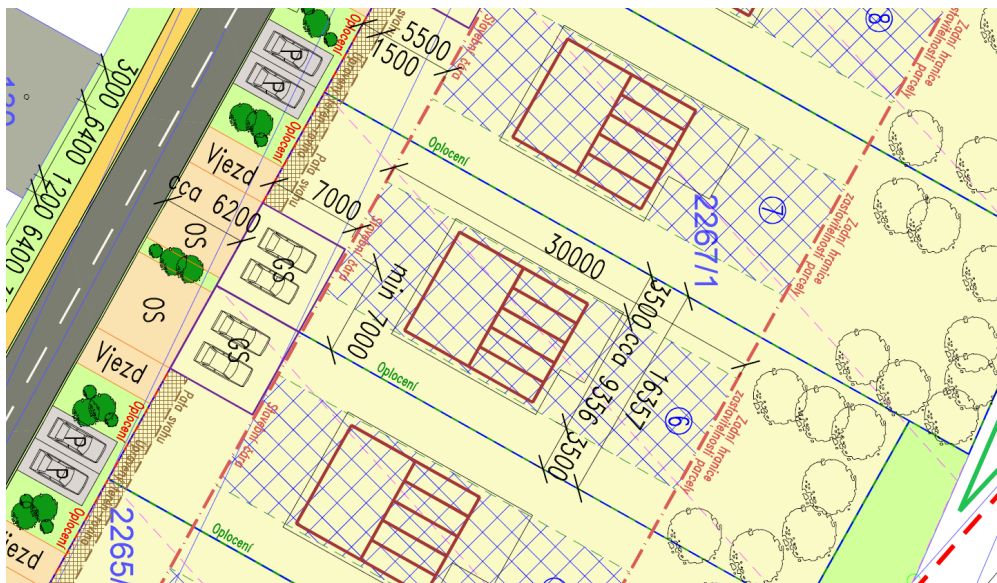
a) Stavební čára:

V lokalitě I. etapy zástavby plochy BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je stavební čára objektů stanovena následovně:

- Pro objekty dvougaráží u objektů rodinných domů na parcelách 1 až 8 je závazná stavební čára stanovena do uliční majetkové hranice nových reparcelací, a vždy jsou dvě přistavěny k sobě bočními stěnami do společné hranice pozemků dle grafické části této územní studie. Minimální venkovní šířka jednoho objektu dvojgaráže je 7 m, venkovní hloubka je závazná a je stavěna na 7 m. U každé dvojice objektů dvojgaráží bude sjednocen charakter střech – plochá nebo sedlová (u sedlové stejný sklon střešních rovin a výška nadezdívky). Volný prostor mezi objekty dvojgaráží musí být vyplněn uličním oplocením (viz dále), a navazující vnitřní prostor stavební parcely musí respektovat původní terénní úpravu a vysvahování, přípustné jsou pouze zapuštěné jednoruhové rampy a schodiště.
- Pro objekty rodinných domů na všech parcelách 1 až 8 je stanovena minimální stavební čára na 7 m od uliční majetkové hranice – zadní strana objektu dvojgaráže. Pro objekt rodinného domu včetně garáže na parcele č. 9 je stanovena minimální stavební čára na 7 m od uliční majetkové hranice. Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hmotou objektu RD od přední stavební čáry – viz kótace v grafické části této územní studie.
- Objekty rodinných domů u parcel č. 1 až 8 mohou být provozně propojeny s objektem představené dvougaráže bez hmotového narušení dvojice sousedících dvougaráží (například v rámci suterénu objektu rodinného domu apod.)

Z důvodu zabezpečení řešení odstavných a parkovacích stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání u parcel č. 1 až 8 před stavbou dvougaráží na pozemcích veřejného prostranství v majetku obce. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní hmota objektu dvougaráže. U parcely č. 9 musí být řešení garážových a odstavných stání řešeno v rámci vnitřní parcely a objektu rodinného domu.

Stavební uliční čára je jasně definována - před tuto stavební uliční čáru může předstupovat a **je přípustná** pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlové střešnice, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem. Kromě výše uvedeného **nejsou přípustné** jakékoliv stavební konstrukce, vyžadující statickou podporu umístěnou před stavební čáru do obecního pozemku, či konstrukce, mající charakter předsazených nosných stavebních prvků bez podpor.



Pro řešení objektů dvougaráží:

- Přízemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přízemí + obytné podkroví
- Nadezdívka je stanovena na maximálně 0,6 m od stropní konstrukce nad 1. nadzemním podlažím
- Přízemí s plochým zastřešením
- Podsklepení je možné
- U každé dvojice objektů dvojgaráží bude sjednocen charakter střech – plochá nebo sedlová (u sedlové stejný sklon střešních rovin a výška nadezdívky)
- Světlá výška přízemí musí být min. 2,5 m a max. 2,7 m.

Maximální úroveň ± 0 objektů dvougaráží je stanovena na 0,3 m nad výšku obrubníku přilehlé místní komunikace v ose objektu dvougaráže.

Výškové osazení objektů rodinných domů není stanoveno - vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem 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.

d) Oplocení:

V lokalitě je možno pozemky v uliční frontě v prodloužení průčelí objektů dvojgaráží oplotit. Oplocení bude maximální výšky 1,6 m (včetně soklu či podezdívky) od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Uliční oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.). Boční oplocení stavebních parcel není závazně stanoveno – maximální výška však je stanovena na 2 m. Oplocení do zadních ploch krajinné zeleně a zahrad bude řešeno jako drátěné průhledné. Obecně **není přípustné** oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců.

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

Střechy rodinných domů a dvojgaráží v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním uličním objemem rodinného domu a dvojgaráží jako souměrné sedlové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou - valbové nebo polovalbové střechy nad hlavní uliční částí objektu rodinného domu a dvougaráže jsou přípustné. 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 sklon v rozmezí 30° - 45°.

V případě rodinného domu s ustupujícím 2. nadzemním podlažím je přípustná terasa či lodžie do uliční části střechy RD.

U každé dvojice objektů dvojgaráží bude sjednocen charakter střech – plochá nebo sedlová (u sedlové stejný sklon střešních rovin výška nadezdívky).

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

Komíny je doporučeno umístit v blízkosti středového hlavního hřebene zastřešení objektu RD.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace či chodníku po stavební čáru objektu RD budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci a budování odstavného stání dle výkresové části územní studie. V rámci vnitřního prostoru uvnitř parcely 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, s ohledem na svažitost a terénní konfiguraci parcel a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod h) těchto regulativů.

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Předpokládá se u parcel č. 1 až 8:

- 2 garážová stání
- 3 odstavná stání na 1 RD před objektem dvojgaráže a před stavební parcelou (2 stání je současně vjezd do objektu dvougaráže)
- Veřejná parkovací stání dle grafické části této územní studie.

Předpokládá se u parcely č. 9:

- 2 garážová stání v rámci objektu rodinného domu
- 1 odstavné stání v rámci vjezdu na parcelu
- 2 odstavná stání před stavební čarou objektu rodinného domu za uličním oplocením na vnitřním prostoru stavební parcely.

Řešení stávající dopravní a technické infrastruktury **nelze měnit či upravovat.**

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplnkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – obecně je na stavebním pozemku možné umístit „doplnkovou „ stavbu do 25 m² a do 5 m výšky (§ 103 odst. 1 písm. e) pol. 1 SZ).

h) Závazné limity dle vydaného územního plánu:

Podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice – I. etapa:

- připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku,
- Koeficient zastavění plochy se nestanovuje,
- Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků pro rodinné domy: 400 -1500 m². Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách,
- Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.
- Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

ch) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě bude odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně. Barva fasád – jemné pastelové odstíny nebo bílá s přizpůsobením okolním objektům – nejsou přípustné syté odstíny.

Stavby charakteru dřevěné roubenky, mobilheimy, kontejnerové domy či srubu jsou **nepřípustné.**

i) Doprava v klidu, parkování – viz bod f):

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

Předpokládá se u parcel č. 1 až 8:

- 2 garážová stání
- 3 odstavná stání na 1 RD před objektem dvojgaráže a před stavební parcelou (2 stání je současně vjezd do objektu dvougaráže)
- Veřejná parkovací stání dle grafické části této územní studie.

Předpokládá se u parcely č. 9:

- 2 garážová stání v rámci objektu rodinného domu
- 1 odstavné stání v rámci vjezdu na parcelu

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

- 2 odstavná stání před stavební čarou objektu rodinného domu za uličním oplocením na vnitřním prostoru stavební parcely.

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 Svatobořice provede reparcelaci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na stávající inženýrské sítě, zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- Obec Svatobořice provede terénní úpravy uliční části řešené lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice dle orientačních řezů – odtěžení a vysvahování uliční fronty
- Ostatní viz kapitola H – Příprava realizace lokality.

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

Veřejná infrastruktura je popsána dle projektové dokumentace akce „Svatobořice – Mistřín – prodloužení kanalizačního řádu G 1“, zpracovatel AQUA CENTRUM Břeclav s.r.o., IČO: 60710063, Kapusty 27, 690 06 Břeclav a dle záměru společnosti E.ON na vybudování kabelového vedení NN v lokalitě.

Dopravní řešení:

Obsluha plochy I. etapy lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je řešena ze stávající místní komunikace – ostatní viz kapitola SO O2 – Zpevněné plochy – níže.

Odstavná a parkovací stání – viz bod f) a i) předchozí části:

V rámci lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je řešena forma odstavných a parkovacích stání následovně:

Odstavná stání jsou řešena v rámci parcel 1 až 8 – 3 odstavná stání na 1 RD před objektem dvojgaráže a před stavební parcelou (2 stání je současně vjezd do objektu dvougaráže) - (viz grafická část). U parcely č. 9 je řešeno 1 odstavné stání v rámci vjezdu na parcelu.

Parkovací stání (kolmá) - parkovací stání v šířce a dle stylu parkování budou dořešena dalším stupněm PD s ohledem na definitivní sjezdy na stavební parcely v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci. Normová potřeba parkovacích stání při 9 rodinných domech činí: 9 RD x 4 osoby/1 RD = 36 osob: 20 = cca 2 parkovací stání, z toho je nutno v dalším stupni PD vyhradit odpovídající počet parkovacích stání pro OZP. Tato územní studie řešení v rámci grafické části 8 parkovacích stání.

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

Inženýrské sítě:

SO 01 ... Vedení VN

Vedení VN je v rámci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice respektováno –

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

společnost E.ON řeší úpravu stávajícího vedení VN včetně nové TR a nového kabelového vedení NN ve vlastní režii – bylo projednáno s p. Fricem Miroslavem.

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

Dle výše uvedené PD jsou v rámci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice respektovány stávající místní komunikace šířky cca 4,5 m bez nároku na jejich úpravu včetně jednostranného chodníku pro pěší. V případě potřeby může dojít k rozšíření této komunikace na šířku 5,5 m severním směrem – toto bude případně řešeno v dalším období dle požadavku provozu, ale vzhledem k dopravní zátěži v lokalitě se s tím pravděpodobně neuvažuje – i s ohledem na umístění nového kanalizačního řádu. Stávající i navržená šířka veřejného prostranství ulice po plánovaných terénních úpravách bude cca 15,5 m.

Pozemky dle nové reparcelace č. 1 až 7 budou mít možnost zadního **přístupu** z pozemků ve vlastnictví obce, stavební parcely č. 8 a 9 mají zajištěn příjezd a přístup pouze ze stávající místní komunikace v ulici Hliník.

SO 03 ... Kanalizace

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice vybudována jednotná kanalizace uložená v zeleném pásu severně od místní komunikace – DN 300. Napojení je do stávající šachty dle koncepce odkanalizování obce.

Domovní přípojky pravděpodobně DN 150 pro napojení 9 budoucích RD budou řešeny investory jednotlivých RD.

Dešťové vody ze stávajících zpevněných ploch jsou stabilizované a jsou řešeny stávajícím způsobem.

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

Na základě projednání koncepce odvodu dešťových vod na obci dne 23.11.2022 bylo dohodnuto, že veškeré dešťové vody ze stavebních pozemků budou likvidovány na pozemcích investorů (retenční nádrže a zasakovací objekty), dešťové vody ze zpevněných ploch pro napojení stavebních parcel na místní komunikaci budou také řešeny formou zasakovacích objektů buď na pozemku stavební parcely, nebo na pozemku obce. Obec s tímto řešením souhlasí. Dle sdělení zástupců obce z tohoto jednání jsou geologické poměry pro zasakování dle vypracovaného IGP v rámci výstavby splaškové kanalizace vhodné. Podrobnější řešení prověří další stupeň projektové dokumentace – nepředpokládají se vzhledem ke stávající situaci zásadní problémy.

Emailová zpráva od ing. Trávníčkové ze dne 9.12.2022:

Dobrý den, k územní studii Svatobořice-Hliník sdělujeme následující:

Navrhovanou lokalitu je možno napojit na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci za těchto podmínek:

Kanalizace

- nová splašková kanalizace je určena jen pro splaškové vody (je navržena a zkolaudována jako oddílná splašková kanalizace). Do této kanalizace nesmí být zaústěny žádné dešťové vody, jak z přebytků stavebních parcel, tak ze zpevněných ploch stávajících komunikací a chodníků.
- odvod případných všech dešťových vod musí být vyřešen samostatnou kanalizací mimo kanalizační síť, návrh dešťové kanalizace bude řešen v rámci samostatné PD.
- splašková veřejná kanalizace musí zůstat na veřejně přístupném pozemku.
- oplocení RD situovat min. 1,5 m od líce potrubí veřejné kanalizace

Výše uvedené požadavky je nutno zapracovat do PD pro územní řízení. Rozpracovaný projekt doporučujeme s námi předem projednat.

Zdraví ing. Trávníčková

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

SO 04 ... Vodovod

V rámci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je vybudován stávající vodovod - potrubí vodovodního řádu je z materiálu LT 100. Na stávajícím vodovodním řádu je osazen hydrant. Vybudování přípojek k jednotlivým budoucím nemovitostem bude provedeno protlakem pod stávající místní komunikací. Tlakové poměry vodovodních přípojek prověří další stupeň projektové dokumentace – nepředpokládají se vzhledem ke stávající situaci zásadní problémy.

Emailová zpráva od ing. Trávníčkové ze dne 9.12.2022:

Dobrý den, k územní studii Svatobořice-Hliník sdělujeme následující:
Navrhovanou lokalitu je možno napojit na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci za těchto podmínek:

Vodovod

- lokalitu je možné napojit na stávající vodovod LT 100. V dalším stupni PD je nutno prověřit tlakové poměry a navrhnout řešení (domovní AT apod.).
- v případě rekonstrukce komunikace by byla nutná před provedením nových povrchů rekonstrukce veřejného vodovodu z LT 100 mm, který je z 60. let.

Výše uvedené požadavky je nutno zapracovat do PD pro územní řízení. Rozpracovaný projekt doporučujeme s námi předem projednat.

Zdraví ing. Trávníčková

SO 05 ... Plyn

Ve stávající ulici Hliník je umístěn stl plynovod, který může být v rámci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice pro napojení 9 budoucích rodinných domků.

Na základě projednání koncepce napojení těchto 9 RD na plynovod se zástupce společnosti GasNet Služby, s.r.o. p. Pilným, byly navrženy dvě varianty (viz bod J této textové části). Na základě požadavku Obce Svatobořice-Mistřín bylo dohodnuto, že obec nechce v tuto chvíli zvolit jednoznačnou variantu řešení a bude plynofikaci řešit dle požadavku jednotlivých stavebníků aktuálně po prodeji pozemků.

Email p. Pilného Martina z 21.11.2022, 9:14 - Martin.Pilny@gasnet.cz:

Dobrý den,

V příloze posílám situaci STL plynárenských zařízení v lokalitě s plynovodem, na který je možno se připojit.

Varianty připojení:

- Nový STL plynovod PE dn 63 souběžně se stávajícím po druhé straně ulice a přípojky,
- Pro první 4 RD vždy protlakem přes ulici plynovod PE dn 50 a z něho na koci pro 2 RD dvě přípojky s tím, že posledních 5 RD by musely být připojeny plynovodem ve tvaru L s 5 přípojkami.

SO 06 ... Rozvody NN

Vedení NN je v rámci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice respektováno – společnost E.ON řeší úpravu stávajícího vedení VN včetně nové TR a nového kabelového vedení NN ve vlastní režii – bylo projednáno s p. Fricem Miroslavem.

Email p. Frice z 16.11.2022:

Na základě našich přechozích jednání a zaslaných podkladů Vám k uvedené územní studii výstavby RD „Hliník“ sdělují následující:

Rozšíření distribuční sítě novým podzemním vedením napojeným z rozvaděče stávající distribuční trafostanice a smýčkováným přes přípojkové skříně pro připojení nových RD v lokalitě bytové výstavby bude realizovat EGD v souladu s platnou legislativou o podmínkách připojení k elektrizační soustavě (zákona č. 458/2000 Sb., vyhlášky č. 16/2016Sb.)

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

Definitivní způsob a podmínky připojení bude uveden v návrhu smlouvy o připojení (doporučujeme podat v dostatečném předstihu min. 18 měsíců předem) po podání řádně vyplněné „Žádosti o trvalé připojení odběrného místa k distribuční soustavě NN“.

SO 07 ... Sdělovací kabely – kabelová televize

Bude případně řešeno dle koncepčních záměrů obce v dalších stupních PD.

SO 08 ... Veřejné osvětlení

Bude případně řešeno dle koncepčních záměrů obce v dalších stupních PD.

SO 09 ... Sadové úpravy

Plocha I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je podrobněji řešena jako 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 I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice má společnou rozlohu cca 1 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) dle výše uvedeného včetně dvou nárožních ploch mají v trase hlavního výměru cca 741 m² a tyto plochy mají charakter veřejných prostranství dle výše citované vyhlášky. Takže návrh splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je dle šířkových možností územní prostor pro zřízení 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 – například nárožní plocha veřejného prostranství ve východním okraji řešené lokality.

V rámci zpracování koncepce II. etapy lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice bude nutno toto veřejné prostranství jednoznačně dorešit.

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 BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice, stávající

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

Průvodní zpráva

hodnota a charakter území bude zachován a nebude znehodnocen. Současně bude vytvořeno i odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požárně bezpečnostními předpisy a v souladu s vyhláškou č. **398/2009 Sb.**, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – bude řešeno v dalších stupních dokumentací.

Bezpečnost a ochrana veřejného zdraví

Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku

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

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

Pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích a drahách 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.

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 BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

H. Příprava realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice a možnosti povolení rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní a správní procedury:

- Obec Svatobořice provede reparcelaci I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na stávající inženýrské sítě, zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- Obec Svatobořice provede terénní úpravy uliční části řešené lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice dle orientačních řezů – odtěžení a vysvahování uliční fronty
- Obec Svatobořice dojedná se společností E.ON přípravu a realizaci kabelového vedení NN pro 9 rodinných domů v této I. etapě lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice

Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků a systému prodeje stavebních parcel z majetku obce do majetku nových vlastníků.

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.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie stanovit reparcelaci I. etapy a stanovit technické regulativy pro jejich zástavbu.

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 „analýza stavu“ a „urbanistická koncepce“, na základě vstupního jednání se zástupci Obce Svatobořice-Mistřín bylo na základě jejich požadavku dohodnuto, že tato územní studie bude řešit v rámci I. etapy zástavby plochy BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice pouze prostor stavebních parcel na pozemcích ve vlastnictví Obce Svatobořice-Mistřín. Tento záměr a zmenšení řešené plochy vyplývá zejména z toho důvodu, že Obec Svatobořice-Mistřín nemá jasnou urbanistickou a územní koncepci na využití zbytkových ploch lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice (zejména z důvodu jiných vlastnických vztahů a vzdušného elektrického vedení VN v rámci prostoru této II. etapy) a nechce v rámci této územní studie území zatížit záměrem, který bude ve svém důsledku nerealizovatelný nebo neživotaschopný. Rozhodnutí, jakým způsobem budou využity zbytkové plochy lokalit BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice využity, hodlá Obec Svatobořice-Mistřín důkladně prověřit v rámci dalších změn územního plánu či novou územní studií. Tato územní studie řeší koncepci prostoru této I. etapy pro 9 RD jako jeden celek. II. etapa včetně její dostupnosti a limitů bude dořešena následně. Tato studie neřeší jakékoliv urbanistické záměry s tímto zbytkovým prostorem.

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

J. Vyhodnocení způsobu zapracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí

Tato územní studie řeší pouze I. etapu lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice, a to jen novou reparcelaci a regulační zásady pro nové RD. Vzhledem k tomu, že všechny dostupné inženýrské sítě jsou (vyjma zemního kabelového vedení NN, jehož realizace se připravuje) ve stávajícím uličním koridoru ulice Hliník, stanoviska správců sítí jsou přiložena po konzultaci a projednání v rámci jednotlivých stavebních objektů – viz bod F této textové části.

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 I. etapy M 1:750
- V.04 Urbanistické řešení I. etapy - výřez M 1:500
- V.05 Dopravní a technická infrastruktura M 1:750

Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

Územní studie „Územní studie Plocha pro bydlení v rodinných domech BR Z04 – v lokalitě Hliník“ k. ú. Svatobořice“

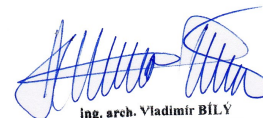
Průvodní zpráva

L. Tým zpracovatelů

Urbanismus

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

V Kyjově září 2022



ing. arch. Vladimír BÍLÝ
697 01 Kyjov, Vinohrady 2553/31
tel.: +420 602 751 075
IČO: 614 00 751
DIČ: CZ6108301034