

Investor : Obec Vacenovice, Vacenovice 243, 696 06 Vacenovice

„Územní studie Vacenovice – lokalita B 6 - aktualizace“

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír



architektonický a projekční atelier

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

Územní studie Vacenovice - lokalita B 6 - aktualizace

Investor	Obec Vacenovice, Vacenovice 243, 696 06 Vacenovice
Objednatel	Obec Vacenovice, Vacenovice 243, 696 06 Vacenovice
Pořizovatel	Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 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	únor 2023
Zak. číslo	03/2023

ÚZEMNÍ STUDIE

Průvodní zpráva

T.01

Investor : Obec Vacenovice, Vacenovice 243, 696 06 Vacenovice

„Územní studie Vacenovice – lokalita B 6 - aktualizace“

Průvodní zpráva

Textová část

Název akce :	„Územní studie Vacenovice – lokalita B 6 - aktualizace“
Investor :	Obec Vacenovice, Vacenovice 243, 69606 Vacenovice
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie
Pořizovatel	Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov

Obsah:

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

A. Vymezení řešeného území

Charakteristika z hlediska širších vztahů:

Obec Vacenovice se nachází asi 8 km od Kyjova a 10 km od Hodonína. Obcí prochází státní silnice III. Třídy III/4256 Milotice – Vacenovice a III/4257 Ratíškovice - Vacenovice - Vracov. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1228. Ve Vacenovicích žije asi 2200 obyvatel. Zájmové území obce Vacenovice je vymezeno katastrálním územím obce s rozlohou 1 465 ha.

V zájmovém území obce Vacenovice 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.

Lokalita „Vacenovice - B 6“ se nachází v jihovýchodní části zastavěného území obce Vacenovice. Z jihozápadní, severozápadní a severovýchodní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím obce, z jihovýchodní strany sousedí s plochou lesa.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

Charakteristika stávajícího prostoru lokality Vacenovice – B 6:

V současné době je lokalita Vacenovice – B 6 o výměře řešeného území cca 1,8 ha využívána jako staveniště a prostor pro budoucí výstavbu rodinných domů. Je provedena reparcelace – vyhotovený GP. Lokalita je mírně svažité severovýchodním směrem. V lokalitě jsou v současné době realizovány nebo projekčně připraveny k realizaci následující objekty:

- Komunikace
- Splašková kanalizace
- Dešťová kanalizace
- Vodovod
- Plynovod STL
- Telekomunikační kabel
- Podzemní vedení VO
- Podzemní vedení NN

Lokalita Vacenovice – B 6 je ve vydaném územní plánu obce složena ze dvou na sebe navazujících ploch – B 6a B 6b, které jsou odděleny navrhovanou obslužnou místní komunikací. Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek.

Na lokalitu B6 byla vypracována územní studie pod zak. č. 07/2018 z srpna 2018, kterou vypracoval ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov.

Podklady pro vypracování GP a úpravy technických regulativů vypracoval pro Obec Vacenovice ing. Dalibor Bábíček, Vacenovice 700, 696 06 Vacenovice, Tyto podklady jsou zapracovány do této aktualizace původní územní studie.

Vymezení a stanovení úkolu dle zadání územní studie:

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

Dne 23. ledna 2023 byla na Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování doručena žádost Obce Vacenovice o pořízení (aktualizaci) územní studie k zastavitelné ploše pro bydlení B6a a B6b.

Pro uvedenou plochu má již obec na základě územní studie, zpracované Ing. arch. Vladimírem Bílým a schválené dne 17.4.2019, provedenou parcelaci, navržené rozmístění staveb rodinných domů, navržené maximální výměry zastavěných ploch a zajištěnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Současně bylo doručeno usnesení Zastupitelstva obce Vacenovice, ve kterém byl za pořizovatele územní studie schválen Odbor životního prostředí a územního plánování Městského úřadu Kyjov.

Pořízení územní studie, jako podmínka rozhodování o změnách v území, byla u této plochy uložena Územním plánem Vacenovice, účinný dnem 21. 12. 2022, zpracovatel: Ing arch Ivo Kabeláč, ČKA 00618, Anenská 12, 602 00 Brno (dále jen „Územní plán Vacenovice“).

Regulace, která pro dotčenou plochu B 6 vyplývá z Územního plánu Vacenovice:

Lokalita - jihovýchodně od zastavěného území sídla

označení: B 6

velikost: 1,8 ha

požadavek:

B6a - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - Bč - index zastavění plochy 0,3

B6b - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - Bč - index zastavění plochy 0,15

Zastavitelnost plochy vyplynula ze SEA hodnocení a byla již v původním územním plánu, přičemž nebylo definováno, že do zastavěné plochy se započítávají i zpevněné plochy.

Zastavitelná plocha pro bydlení B6a a B6b

- **funkční typ Ba** - bydlení v individuálních rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV (pásmo negativního vlivu) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch. Horní limit je 2 nadzemní podlaží.
- **funkční typ UR** - užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění staveb v rozsahu „příslušenství“ v plochách. Horní limit je 1 nadzemní podlaží

Požadavky na obsah řešení územní studie

- Respektovat závazné podmínky stanovené Územním plánem Vacenovice pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany koncepce uspořádání krajiny.
- Respektovat podmínky, stanovené pro využití plochy pro bydlení, funkční typy Ba a UR.
- Řešit střety s případnými limity využití území (záplavová zóna, vedení inženýrských sítí včetně ochranných a bezpečnostních pásem ...).

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání:

Využit již navržené funkční a hmotové uspořádání navržené územní studií, zpracovanou Ing. arch. Vladimírem Bílým dle platného územního plánu, schválenou dne 17.4.2019:

- provedenou parcelaci,
- navržené rozmístění jednotlivých staveb rodinných domů,
- stanovené maximální výměry zastavěných ploch jednotlivých pozemků v části B 6a - 247 m²,
v části B 6b – 197 m². Zastavitelnost je možná dle 2 odst. 7 stavebního zákona. V souladu s původním územním plánem a SEA hodnocením se zpevněné plochy nebudou do zastavěné plochy započítávat. Zpevněné plochy budou posuzovány individuálně u každého konkrétního záměru s ohledem na zachování požadavku SEA hodnocení – naředění zástavby na lesních pozemcích.
- zajištěnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Upravit regulativy - prostorové regulační prvky dle platného územního plánu a dle současných požadavků obce – viz příloha „Zastavovací plán zóny B6 – Vacenovice“.

- stanovit prostorové regulační prvky nové výstavby (výšková regulace zástavby, typ zastřešení, způsob a výška oplocení pozemků...).

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury:

- využít již navrženou a povolenou/provedenou technickou a dopravní infrastrukturu,
- řešit nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad.

Podklady pro vypracování územní studie:

Základním podkladem pro vypracování této územní studie bylo:

- Zadání územní studie a
- Územní studie, zpracovaná ing. arch. Vladimírem Bílým dle platného územního plánu, schválená dne 17.4.2019 – navržené funkční a hmotové uspořádání.

Podklady pro vypracování aktualizace územní studie lokality „Vacenovice – B 6“ poskytla Obec Vacenovice a ing. Novotná – pořizovatelka územní studie.

Obec Vacenovice poskytla a zabezpečila následující podklady:

- PDF a DWG soubor návrhu upravených situačních a technických regulačních prvků v lokalitě, které pro Obec Vacenovice vypracoval ing. Dalibor Bábíček, Vacenovice 700, 696 06 Vacenovice
- PDF a DWG soubory akce „VACENOVICE - ZTI stavebního souboru B6“, které vypracovala společnost Projekce DS s.r.o., Na výhoně 3223, 695 01 Hodonín – ing. Peter Štefančík

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

- Zadání územní studie ve formátu DOC,

Územní plán Obce Vacenovice ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových

stránek Obce Vacenovice.

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

- Vydaného územního plánu Obce Vacenovice, zpracovatel *Ing arch Ivo Kabeláč*, ČKA 00618, Anenská 12, 602 00 Brno,
- Zadáání územní studie, zpracovatel *ing. Novotná*, Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov



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

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce je daná již provedenou re parcelací, a současně realizací, projekcí a povolením dopravní a technické infrastruktury, není nová koncepce v této aktualizaci územní studie řešena.

2. Dopravní napojení a technické řešení:

Vzhledem k tomu, že v lokalitě je v současné době již zrealizována nová místní komunikace, není tato oblast v rámci této aktualizace původní územní studie řešena.

Odstavná a parkovací stání:

Odstavná stání jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – *vždy na pozemku stavebníka* mezi objektem rodinného domu a oplocením v uliční čáře (uliční majetková hranice), nebo vedle a před objektem rodinného domu (dle osazení na parcele).

3. Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku

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

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

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.

C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace

Vzhledem k tomu, že celá lokalita Vacenovice – B 6 je ve vlastnictví Obce Vacenovice, bylo možno bezkolizně zrealizovat novou komunikaci a inženýrské sítě.

Reparcelace byla s drobnými úpravami provedena dle původní územní studie.

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 Vacenovice – B 6 nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

D. Funkční a prostorové regulační zásady

1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této lokality Vacenovice – B 6 není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ.

Pro upřesnění uvádíme specifikaci funkčního využití řešených ploch řešených:

Ba - bydlení v individuálních rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV (pásmo negativního vlivu) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch. Horní limit je 2 nadzemní podlaží.

UR - užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění staveb v rozsahu „příslušenství“ v plochách. Horní limit je 1 nadzemní podlaží.

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

Zástavba lokality Vacenovice – B 6 je nevržena jako izolovaná výstavba rodinných domů formou volně stojících rodinných domů. V případě dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno tento stav samostatně posoudit a stanovit odlišnou formu zástavby. Tento případ je nutno písemně zdokumentovat dle příslušných ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

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

A. Závazné územně technické regulativy:

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

Rodinným domem není vícebytový RD (2 až 3 byty), který:

- Nemá jednotlivé byty obsluhované ze společných prostorů se společným hlavním vchodem,
- Má pro každý byt samostatný přístup od obslužné komunikace (ulice) a lze jej svislými konstrukcemi majetkově rozdělit.

a) Uliční – stavební čára:

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

Uliční čára - odděluje pozemky veřejné od soukromých. V hlavní uliční frontě zde není povoleno budovat žádné prostorové stavební objekty (např. garážová stání), s výjimkou oplocení. V oplocení mohou být integrovány pilíře přípojek inž.sítí, schránky na popelnice, apod..

V lokalitě je stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 6 m od uliční majetkové hranice stavebních pozemků – budoucí linie možného oplocení (viz pozice dle grafické části). 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.

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

b) Boční odstupy staveb:

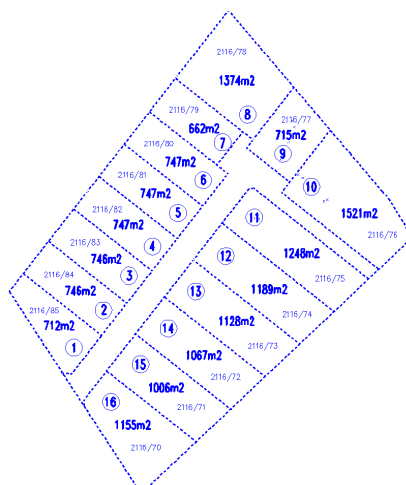
Minimální odstupy od společných majetkových hranic jsou stanoveny na 2 a 3,5 m – viz tabulka č. 3. V případě dohody vlastníků sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby z hlediska bočních odstupů staveb.

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

Investor : Obec Vacenovice, Vacenovice 243, 696 06 Vacenovice

„Územní studie Vacenovice – lokalita B 6 - aktualizace“

Průvodní zpráva



RD č.	Plocha v 6B	Odstup od bočních hranic parcely	Maximální Počet nadzemních podlaží v Ba	Zastavitelnost parcely dle ÚPN	Maximální zastavitelná plocha všemi objekty na parcele bez výměr zpevněných ploch
1	6a	2m	2	30%	247m ²
2	6a	2m	2	30%	247m ²
3	6a	2m	2	30%	247m ²
4	6a	2m	2	30%	247m ²
5	6a	2m	2	30%	247m ²
6	6a	2m	2	30%	247m ²
7	6a	2m	2	30%	247m ²
8	6a	3,5m	1+	30%	247m ²
9	6b	3,5m	1+	15%	197m ²
10	6b	2m	1+	15%	197m ²
11	6b	3,5m	1+	15%	197m ²
12	6b	3,5m	1+	15%	197m ²
13	6b	3,5m	1+	15%	197m ²
14	6b	3,5m	1+	15%	197m ²
15	6b	3,5m	1+	15%	197m ²
16	6b	3,5m-2m	1+	15%	197m ²

Obr. 3: Tabulka některých podrobnějších regulativů – pro doplnění a výkres reparcelace – ostatní viz grafická část

c) Výška objektů:

Pro lokalitu v ploše **Ba** se dle vydaného a platného územního plánu připouští objekty o výšce do maximálně 2 nadzemních podlaží, případně o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

Parcely č. 1 – 7:

- Přizemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přizemí + patro + zastřešení formou šikmé střechy bez prosvětlovacích prvků (střešní okna, vikýře apod.) s maximální nadezdívkou 50 cm nad úroveň stropní konstrukce 2. np
- Přizemí + obytné podkroví
- Podsklepení je možné.

Parcely č. 8 – 16:

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

Úroveň vstupního podlaží $\pm 0,00$ 1. np objektu bude řešena maximálně 30-50 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD.

Pro lokalitu v ploše **UR** se dle vydaného a platného územního plánu připouští objekty o výšce do maximálně 1 nadzemního podlaží.

d) Oplocení:

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

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

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

e) Tvar a sklon střech, hmotové regulace objektů:

Tvar střechy vždy šikmý.

Sklony střech všech objektů v lokalitě jsou stanoveny v rozmezí 25 až 40°.

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

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním objemem jako symetrické souměrné sedlové nebo valbové.

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

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po 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 umístovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

g) Doplnkové stavby:

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

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

Garáže v uliční lokaci – není přípustné umístit v poloze předsunuté před uliční frontu, tvořenou linií průčelí staveb směrem k obslužné komunikaci.

V části UR - užitková zeleň v malovýrobní struktuře lze umístit stavbu v rozsahu „příslušenství“ v plochách. Výškový limit je 1 nadzemní podlaží.

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

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

Je třeba zohlednit stanovené maximální rozměry zastavěných ploch jednotlivých pozemků.

h) Závazné limity:

B6a - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - **Ba** - index zastavění plochy **0,3** – max. zastavěná plocha jedné parcely bez výměr zpevněných ploch – max. **247 m²**

B6b - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - **Ba** - index zastavění plochy **0,15** - max. zastavěná plocha jedné parcely – max. **197 m²**

Zastavitelnost je možná dle § 2 odst. 7 stavebního zákona. V souladu s původním územním plánem a SEA hodnocením se zpevněné plochy nebudou do zastavěné plochy započítávány. Zpevněné plochy budou posuzovány individuálně u každého konkrétního záměru s ohledem na zachování požadavků SEA hodnocení - naředění zástavby na lesních pozemcích.

ch) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:

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

Úroveň vstupního podlaží $\pm 0,00$ 1. np objektu bude řešena maximálně 30-50 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD.

Pro lokalitu v ploše **UR** se dle vydaného a platného územního plánu připouští objekty o výšce do maximálně 1 nadzemního podlaží.

i) Materiálové a barevné řešení:

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

j) Doprava v klidu, parkování:

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

- minimálně 1 odstavné stání v garáži či krytém odstavném stání vedle objektu rodinného domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD),
- minimálně 2 odstavná stání uvnitř parcely mezi objektem a oplocením na vnitřních zpevněných plochách,
- minimálně 1 rezervní odstavné stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před anebo vedle objektu rodinného domu.

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

k) Zeleň :

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

l) Odpadové hospodářství:

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

E. Koncepce napojení na inženýrské sítě

V rámci technické infrastruktury jsou v předmětném prostoru vybudovány nebo povoleny následující zařízení dopravní a technické infrastruktury:

- Komunikace
- Splašková kanalizace
- Dešťová kanalizace

Průvodní zpráva

- Vodovod
- Plynovod STL
- Telekomunikační kabel
- Podzemní vedení VO
- Podzemní vedení NN

F. Etapizace přípravy a realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru je nutno provést následující územní procedury:

- Provést prodej jednotlivých stavebních parcel

Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků.

G. Zásady řešení veřejných prostranství

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

V souladu s ustanovením výše uvedené novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) je 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 má rozlohu cca 1,8 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m² minimálně 1000 m², je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 900 m². Plocha veřejného prostranství (zbytkové zelené pásy šířky 2,5 m) dle výše uvedeného činí v trase hlavního koridoru i doplňkového 6m širokého koridoru cca 978 m², a vzhledem k tomu, že v těsném sousedství řešené lokality Vacenovice – B 6 je navržena lokalita pro rekreační účely – sport a rekreaci, je možno ji považovat za plochy veřejných prostranství dle výše citované vyhlášky. Takže návrh splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru lokality Vacenovice – B 6 je dle šířkových možností územní prostor pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně omezen, takže pro odpočinkovou a rekreační činnost musí být využívány jiné prostory v obci, k tomu účelu realizované a navržené.

H. Odůvodnění koncepce řešení

Urbanistické řešení lokality není třeba zdůvodňovat – koncepce je již daná původní územní studií.

I. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:750
- V.03 Urbanistické řešení M 1:750
- V.05 Dopravní a technická infrastruktura M 1:750

V Kyjově únor 2023