


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

„Územní studie „Prodloužení ulice K Vinohradům – plochy SO PO3 a SO PO5“ k. ú. Mistřín“

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír	<b>Prodloužení ulice K Vinohradům - plochy SO PO3 a SO PO5 k.ú. Mistřín</b>	
 architektický a projekční atelier	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 březen 2019 Zak. číslo 01/2019	
tel. : +420602751075 email : bily.vl@seznam.cz www.architektbily.cz	<b>ÚZEMNÍ STUDIE</b> <b>Průvodní zpráva</b> <span style="float: right;"><b>T.01</b></span>	

## Textová část

Název akce :	<b>Územní studie „Prodloužení ulice K Vinohradům – plochy SO PO3 a SO PO5“ k. ú. Mistřín</b>
Investor :	<b>Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín</b>
Zpracovatel :	<b>ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov</b>
Stupeň :	<b>Územní studie</b>
Pořizovatel	<b>Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 1/38, 697 01 Kyjov</b>

### 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.

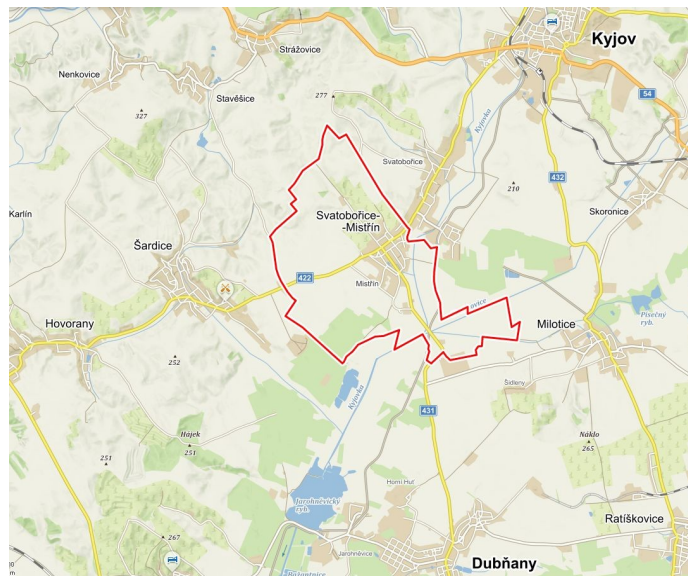
Katastrem obce prochází silnice II. třídy č. 422 z Kyjova do Valtic a silnice II. třídy č. 431 spojující Svatobořice-Mistřín s Hodonínem.

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 – téměř výhradně rodinnými domy.

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

„Územní studie „Prodloužení ulice K Vinohradům – plochy SO PO3 a SO PO5“ k. ú. Mistřín“

Průvodní zpráva



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

### **Charakteristika stávajícího prostoru lokality SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín:**



Obr. 2: Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území

„Plochy SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín“ se nachází v severozápadní části zastavěného území obce Mistřín. Ze severozápadní, severní, severovýchodní a východní strany sousední s plochami zemědělské výroby, ze západní sousedí se stávajícím zastavěným územím obce - s plochou obytnou pro bydlení a z jižní strany s plochami občanského vybavení drobné výroby.

Plochy SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín jsou navzájem odděleny stávající současně realizovanou místní komunikací včetně všech nutných inženýrských sítí – tento dopravní a technický koridor PO6

není součástí řešeného území ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín. Plochy jsou územním plánem řešeny jako plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou.

Výměra celkové plochy řešeného území plochy SO PO3 činí 2,94 ha, a výměra plochy SO PO5 činí 0,48 ha.

Terén v lokalitě je mírně svažité jižním směrem a v současné době je dokončována realizace obslužné místní komunikace včetně inženýrských sítí. V ploše SO PO3 se nacházejí stavby původního zemědělského areálu včetně nadzemních vedení NN a VN, plocha SO PO je dle sdělení zástupců obce a dle podkladů z územního plánu bez staveb a inženýrských sítí.

Plochy je obsluhovány i stávající nezápevněnou účelovou komunikací.

### **Problémová analýza řešeného území:**

V řešeném území ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín se v současné době nachází následující zařízení technické infrastruktury a územní limity:

- Elektrické nadzemní vedení VN
- Elektrické nadzemní vedení NN
- Severní část plochy PO3 je součástí poddolovaného území
- Některé pozemky v ploše PO3 nejsou převedeny do vlastnictví Obce Svatobořice-Mistřín
- V ploše PO3 se nacházejí stavby původního zemědělského areálu.

Obec Svatobořice-Mistřín v rámci vybudování komunikace a inženýrských sítí v lokalitě zahájila koncem roku 2018 stavební práce na zasíťování a dopravní obsluze částí předmětných ploch SO PO3 a SO PO5 – jedná se o plochu PO6 – ulice K Vinohradů, která zabezpečí obsluhu I. etapy zástavby předmětných lokalit.

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 SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín pouze prostor stavebních parcel oboustranně obestavěné ulice K Vinohradům (oboustranně do hloubky 30m). Pro tuto ulici a 5 stavebních parcel v ploše SO PO3 a 5 stavebních parcel v ploše SO PO5 byly také vyprojektovány a jsou v současné době realizačně dokončovány inženýrské sítě, komunikace a zpevněné plochy. Tento záměr a zmenšení řešené plochy vyplývá i z toho, že Obec Svatobořice-Mistřín nemá jasnou urbanistickou a územní koncepci na využití zbytkových ploch lokalit SO PO3 a SO PO5 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 SO PO3 a SO PO5 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 10 RD jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase navrhované nové účelové komunikace a bude respektovat vypracované projekční podklady na obsluhu území tohoto území I. etapy.

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 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 reparcelaci I. etapy 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.

**Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle vydaného platného Územního plánu obce Svatobořice-Mistřín:****Lokalita** - severozápadně od zastavěného území sídla**Označení:** SO PO3 a SO PO5**Velikost:** SO PO3 - 2,94 ha, SO PO5 - 0,48 ha**Požadavek:**SO PO3 a SO PO5 - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD - **BO – plochy smíšené obytné****Hlavní cíl řešení územní studie dle územního plánu:**

Pro plochu PO3 se uplatňuje požadavek na podrobnější řešení plochy územní studií jako podmínka pro rozhodování. Studie upřesní vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 1700 m<sup>2</sup>. Územním plánem Obce Svatobořice -Mistřín je stanovena povinnost (podmínka) zpracováním územní studie prověřit řešení lokality SO PO3. Pro lokalitu SO PO5 tato podmínka územním plánem stanovena není.

**Plocha SO P03 – podrobnější vymezení:** - plocha přestavby SO – plocha smíšená obytná, řešeno bude zejména:

- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území a s důrazem na účelné a ekonomické využití plochy,
- v ploše bude vymezeno veřejné prostranství neobsahující komunikace, o výměře nejméně 1750 m<sup>2</sup>,
- 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,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- 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.
- lhůta pro pořízení všech územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.
- orientační počet RD – 24 - Nové využití plochy bývalého zemědělského areálu (brownfields). Částečně zainventované území, nezemědělská půda.
- dopravní obsluha v ploše P03 bude upřesněna územní studií.
- Stavebně technické řešení objektů v severní 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.

**Plocha SO P05 – podrobnější vymezení:** - plocha přestavby SO – plocha smíšená obytná, řešeno bude zejména:

- 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.
- orientační počet RD – 4 - Nové využití plochy bývalého zemědělského areálu (brownfields). Částečně zainventované území, nezemědělská půda.
  - Všechny nové obytné objekty i objekty občanské vybavenosti by měly mít řešeno parkování a
  - odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování
  - místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanoví stupeň motorizace 1:2,5.
  - Navržena je dále cyklotrasa ulicí K vinohradům, s pokračováním po účelové komunikaci dále do krajiny a napojením na cyklotrasu v k.ú. Strážovice.
  - Prostorová struktura zástavby: - individuálně stanovená.

### **Podmínky funkčního využití dle územního plánu:**

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch.

Rozvoj občanské vybavenosti a ploch smíšených obytných je navržen především v plochách přestavby P02, P03 a P05 a na jižním okraji obce (Z26).

### **BO – plochy smíšené obytné**

*Hlavní využití:* pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.

*Přípustné využití:* pozemky staveb 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 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.

*Nepřípustné využití:* nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:* pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb

### **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 m<sup>2</sup>, v plochách Z12 a Z13 pak 250-1500 m<sup>2</sup>. Tento regulativ se opírá o přílohu č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění. Dolní hranice (400 m<sup>2</sup>) je stanovena za účelem zabránění přílišné hustotě zástavby, která by neodpovídala prostorové

strukturu 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: 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 vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m<sup>2</sup>. 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:**

Obec Svatobořice-Mistřín požádala dopisem ze dne 28.11.2018 Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování o pořízení územní studie k plochám SO PO5 a SO PO3, které jsou určeny územním plánem jako plochy přestavby – plochy smíšené obytné. Impulzem k pořízení územní studie je požadavek obce na výstavbu v daném území. Pořízení územní studie, jako podmínka rozhodování o změnách v území, byla u plochy SO PO3 uložena Územním plánem Svatobořice-Mistřín. U plochy SO PO5 tato podmínka uložena nebyla. Plocha PO5 bude řešena jako součást územní studie z důvodů záměru obce o sjednocení výstavbyv návaznosti na prodlouženou ulici K Vinohradům.

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

**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/>).

Lokalita se nachází v jihozápadní části obce. Jedná se o plochy přestavby PO3 a PO5 -smíšené obytné.

### **P03 - SO Plocha smíšená obytná**

Pro plochu P03 se uplatňuje požadavek na podrobnější řešení plochy územní studií jako podmínka pro rozhodování. Studie upřesní vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 1700 m<sup>2</sup>.

V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:

Stavebně technické řešení objektů v severní 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.

### **P05 - SO Plocha smíšená obytná**

V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:

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.

### **SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

*Hlavní využití:* pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.

*Přípustné využití:* pozemky staveb 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 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.

*Nepřípustné využití:* nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:* pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb

*Podmínky prostorového uspořádání:* 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 vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m<sup>2</sup>. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.

*Další podmínky prostorového uspořádání*

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 jednotku celku, například souvislé zástavby v ulici.

### **Požadavky na obsah řešení územní studie**

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

- prověřit možnosti využití ploch přestavby SOPO 03 a PO 05 s požadavky platného a



Průvodní zpráva

- 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.

**Podklady pro vypracování územní studie:**

Podklady pro vypracování územní studie lokality ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín poskytla Obec Svatobořice-Mistřín a ing. Kamila Zálešáková – pořizovatelka územní studie.

**Obec Svatobořice-Mistřín poskytla a zabezpečila následující podklady:**

- DWG a PDF soubory projektové dokumentace akce „Prodloužení ulice k Vinohradům ve Svatobořicích – Mistříně“, 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,
- PDF soubory akce „Studie využitelnosti území v oblasti bývalého JZD ve Svatobořicích-Mistříně“, zpracovatel ASA expert a.s., Lešetínská 626/24, Ostrava , [www.asaexpert.cz](http://www.asaexpert.cz), datum 2015

**Ing. Kamila Zálešáková – pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:**

- Zadání územní studie ve formátu DOC,
- DGN soubor koordinačního výkresu vydaného územního plánu obce
- SHP soubor KN stavu Obce Svatobořice-Mistřín

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. Kamila Zálešáková*, 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 vybudování komunikace a inženýrských sítí v lokalitě zahájila koncem roku 2018 stavební práce na zasilování a dopravní obsluze částí předmětných ploch SO PO3 a SO PO5 – jedná se o plochu PO6 – ulice K Vinohradů, 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 ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín pouze prostor stavebních parcel oboustranně obestavěné ulice K Vinohradům (oboustranně do hloubky 30m). 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 SO PO3 a SO PO5 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 SO PO3 a SO PO5 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 10 RD jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase navrhované nové účelové komunikace a bude respektovat vypracované projekční podklady na obsluhu území tohoto území I. etapy.

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě SO PO3 a SO PO5 v

k.ú. Mistřín byla projektantem převzata varianta budoucí reparcelace s tím, že definitivní vymezení stavebních parcel bude prověřeno zejména z hlediska styku a sousedství s nově budovanými inženýrskými sítěmi. Z hlediska urbanistického je možno konstatovat, že vybrané řešení je pro tuto ulici jako jediné možné.

Pro obsluhu této I. etapy 10 RD budou sloužit právě budovaný technický a dopravní koridor, který obsahuje jednosměrnou komunikaci pro motorová vozidla v šířce 5 m, severně chodník pro pěší v šířce 1,6 m a veškeré potřebné inženýrské sítě dle projektové dokumentace.

Od severní linie chodníku je závazná stavební čára nových rodinných domů stanovena na 6,5 m, od jižního okraje komunikace je závazná stavební čára stanovena na 6m. Tento oboustranný pás zůstává v majetku obce a bude plnit funkci veřejného prostranství. V nových stavebních parcelách je stanoveno maximální možné zastavitelné území dle grafické části. Zástavba bude řešena jako sevřená řadová. Takto vytvořená ulice v lokalitě PO3 a PO5 bude odpovídat charakteru stávající zástavby v obci, nebude narušovat historickou stopu vývoje obce a bude v souladu s vydaným územním plánem obce.

Propojení do krajiny bude zajištěno pokračováním nezpevněné stávající účelové komunikace z tohoto koridoru do severní a severovýchodní části území obce.

Součástí veřejného prostranství v rámci obslužného technického koridoru a průjezdové obslužné komunikace bude řešeno podélné parkovací stání – toto bude řešit další stupeň projektových dokumentací s ohledem na vjezdy na nové pozemky. Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, další stání v prostoru před a vedle objektu rodinného domu.

Separovaný odpad bude řešen v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce.

Prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost bude soustředěn v centrální části obce.

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

### **Koncepce architektonického řešení:**

Z hlediska architektonické je možno konstatovat, že v tomto případě není třeba stanovovat samostatné zásady či popisy – vše je řešeno v kapitole „Prostorové regulační zásady“.

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

### **Majetkoprávní vztahy:**

Obec Svatobořice-Mistřín je v řešené lokalitě majitelem všech pozemků, které jsou součástí I. etapy zástavby předmětné lokality. Zbylé plochy lokalit SO PO3 a SO PO5 jsou z větší části ve vlastnictví obce, pouze u lokality SO PO3 je nutno převést do vlastnictví obce několik pozemků od jiného majitele, než je obec.

### **Reparcelace:**

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín dovoluje zrealizovat jak nové komunikace a inženýrské sítě, tak vytvořit nové stavební parcely.

V rámci této lokality bude vytvořeno 5 stavebních parcel na severní straně ulice (plocha PO3), a 5 stavebních parcel na jižní straně ulice (plocha PO5). Při reparcelaci je nutno respektovat ochranná pásma a styk se stávajícími inženýrskými sítěmi, které po jejich vybudování bude nutno zaměřit a dle tohoto zaměření určit cílovou reparcelaci pozemků pro stavby RD – studie řeší reparcelaci jen orientačně na základě dodaných projekčních podkladů.

Stavební parcely budou mít přední hranici totožnou se stavební čarou, zadní hranice bude cca 30 m od této uliční strany.

**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 ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín pouze prostor stavebních parcel oboustranně obestavené ulice K Vinohradům (oboustranně do hloubky 30m). 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 SO PO3 a SO PO5 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 SO PO3 a SO PO5 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 10 RD jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase navrhované nové 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 SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- VPS D7 – veřejná dopravní a technická infrastruktura – již zrealizována.

**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 nejsou omezující územní limity.

**E. Funkční, prostorové a časové regulační zásady****1. Funkční regulační zásady a využití:**

V rámci této lokality SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín 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: SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín - podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD:

**BO – plochy smíšené obytné**

*Hlavní využití:* pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.

*Přípustné využití:* pozemky staveb 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 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.

*Nepřípustné využití:* nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:* pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb



Obr. 4: 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 hřeben 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 SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín je navržena jako souvislá zástavba rodinných domů formou řadových rodinných domů.

Z tohoto důvodu je charakter stanoven na **sevřený**.

### **Závazné prostorové územně technické regulativy:**

#### **a) Stavební čára:**

V lokalitě I. etapy zástavby ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín je stavební čára objektů rodinných domů stanovena v ploše PO3 na 6,5 m od vnějšího okraje chodníku, a v ploše PO5 je stavební čára objektů rodinných domů stanovena na 6 m od vnějšího okraje komunikace. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před stavbou RD na pozemcích veřejného prostranství v majetku obce. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu rodinného domu. Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hmotou objektu RD od přední stavební čáry – 24 m.

Uliční čára je jasně definována - před uliční čárou může předstupovat a **je přípustná** pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlové střecha, 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 – např. balkony, arkýře apod..

#### **b) Boční odstupy staveb:**

Minimální odstupy od společných majetkových hranic nejsou stanoveny – hlavní uliční objekty rodinných domů budou řešeny do bočních hranic stavební parcely – jedná se o kompaktní řadovou zástavbu. Výjimku mají koncové strany krajních rodinných domů – tyto mohou mít od koncové hranice pozemku odstup v souladu s ustanovením stavebního zákona a předpisů souvisejících. V případě dohody vlastníků sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby z hlediska bočních odstupů pouze u dvorních křídel 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.

#### **c) Výška objektů, výškové osazení:**

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

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

Maximální úroveň vstupního 1. nadzemního podlaží do objektu bude řešena maximálně 60 cm nad okolní **stávající** terén – nutno řešit individuálně ve vztahu k okolní zástavbě s ohledem na převýšený terén v ploše I. etapy PO3.

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace a chodníku, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou a ve vazbě na výškovou a hmotovou harmonii uliční fronty. Je nutno v maximální míře respektovat původní rostlý terén a nevytvářet zásadní terénní úpravy za použití nadměrných opěrných zdí a přesunu hmot.

#### **d) Oplocení:**

V lokalitě není možno pozemky v uliční frontě oplotit, pouze krajové pozemky je možno oplotit dle územních podmínek za splnění ustanovení stavebního zákona a vyhlášek souvisejících. Oplocení bude maximální výšky 1,4 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Ostatní oplocení do ploch krajinné zeleně a zahrad bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců. Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.).

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

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním uličním objemem rodinného domu jako souměrné sedlové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou - valbové nebo polovalbové střechy nad hlavním uliční částí objektu RD jsou nepřipustné. 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 35° - 45°.

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.).

**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 a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod h) těchto regulativů.

Řešení stávající dopravní a technické infrastruktury **nelze měnit či upravovat** - přípojky inženýrských sítí jsou stávající, sjezd z komunikace je stávající bez možnosti úpravy či posunu.

**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.

**h) Závazné limity dle vydaného územního plánu:**

- Podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu RD – BO PO3 a PO5 – I. etapa - počet RD max. 10,
- 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 m<sup>2</sup>. 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 jednotku 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.

Stavby charakteru dřevěné roubenky či srubu jsou nepřípustné.

**i) Doprava v klidu, parkování:**

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

- minimálně 1 parkovací stání v garáži domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD)
- minimálně 2 rezervní odstavná stání v rámci zbytkového veřejného předprostoru před objektem rodinného domu (viz grafická část),

**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 dokončí realizaci dopravní a technické infrastruktury v lokalitě,
- Obec Svatobořice proveden re parcelaci pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na stávající inženýrské sítě a zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- 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 „Prodloužení ulice k Vinohradům ve Svatobořicích – Mistříně“, zpracovatel AQUA CENTRUM Břeclav s.r.o., IČO: 60710063, Kapusty 27, 690 06 Břeclav – stávající.**

**Dopravní řešení:**

Obsluha plochy I. etapy lokalit PO3 a PO5 je řešena ze stávající nově vybudované komunikace – ostatní viz kapitola SO O2 – Zpevněné plochy – níže.

**Odstavná a parkovací stání:**

V rámci lokality PO3 a PO4 v k.ú. Mistřín je řešena i forma odstavných a parkovacích stání.

*Odstavná stání* jsou řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků – vždy před pozemkem stavebníka mezi objektem rodinného domu a vnějším okrajem chodníku (plocha PO3) nebo komunikace (plocha PO5) v prostoru veřejného prostranství (viz grafická část).

*Parkovací stání (podélná)* - Prostor pro odstavná stání v šířce dle stylu parkování, tj. rovnoběžně s komunikací ... 2,2 – / 2,3 / m budou řešena dalším stupněm PD s ohledem na definitivní sjezdy na stavební parcely v prostoru veřejného prostranství při místní obslužné komunikaci. Normová potřeba parkovacích stání při 10 rodinných domech činí: 10 RD x 4 osoby/1 RD = 40 osob: 20 = 2 parkovací stání, z toho je nutno v dalším stupni PD vyhradit odpovídající počet parkovacích stání pro OZP.

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

**Inženýrské sítě:****SO 01 ... Vedení VN**

Vedení VN není v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 řešeno.

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

Dle výše uvedené PD jsou v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navrženy a vybudovány komunikace větve K1 a K2. Větev K1 je vedena jako oprava stávající části komunikace o šířce od 3400 do 4400mm. Větev K2 je navržena nova o šířce 5000mm a je vedena jako jednopruhová jednosměrná komunikace. Šířka je volena 5000mm a to z důvodu následného pohybu nákladních vozidel především při výstavbě nových navržených RD. Příčný spád komunikace je 1,50%. Na tuto komunikaci jsou navazující chodníky o šířce 1600mm a o sklonu do 1,50%. Celková délka větve K1 je 38,60m a délka větve K2 je 83,10m. Na konci větve K2 je navržen nový propustek DN 300, který je osazen na stávajícím silničním rigolu, který bude v daném rozsahu upraven do požadovaného tvaru.

**SO 03 ... Kanalizace**

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navržena a vybudována jednotná kanalizace uložená v ose jízdního pruhu komunikace. Napojení je do stávající šachty uložené v komunikaci na ulici k Vinohradům. Potrubí je z materiálu PP MASTER SN 12, DN 300 plnostěnné a je v lomových bodech



osazeno prefabrikovanými betonovými šachtami s LT poklopy. Součástí jsou také části přípojek DN 150 jako domovních přípojek pro napojení 10 budoucích RD a také dvou nových přípojek pro UV.

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

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navržen a vybudován vodovod - navržené potrubí vodovodního řádu je z materiálu PE100-D90-SDR11. Napojení je provedeno vyřezáním části stávajícího potrubí a vložením redukce FFR 160/90 a na konci řádu je napojen tento nový řád na stávající LT DN 80. Na tomto novém řádu jsou osazeny dva hydranty – HV 1 a HV 2 z nichž HV 1 je stávající a je přesunut o 500mm dál – viz kladečské schéma. Součástí je také vybudování přípojek k jednotlivým budoucím nemovitostem.

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

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navržen a vybudován stl plynovod pro napojení 10 budoucích rodinných domků.

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

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navrženo a vybudováno podzemní kabelové vedení, které je uloženo v zemní rýze. Jedná se o dvě větve podél konstrukce komunikace.

#### **SO 07 ... Sdělovací kabely – kabelová televize**

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navrženo a vybudováno kabelové vedení kabelové televize, které je napojeno na stávající rozvaděč na pozemku č. parc.: 1974/1 a je ukončeno na pozemku č. parc.: 789/2 vedle měřících pilířů HUP a NN pro budoucí RD. Z tohoto místa jsou vedeny rozvody pro jednotlivé budoucí RD a jeden stávající RD podél nově navržené komunikace.

#### **SO 08 ... Veřejné osvětlení**

Dle výše uvedené PD je v rámci I. etapy lokalit PO3 a PO5 navrženo a vybudováno kabelové vedení VO, které je napojeno na stávající sloup NN a je vedeno jednostranně podél chodníku komunikace.

#### **SO 09 ... Sadové úpravy**

Plocha I. etapy lokalit PO3 a PO5 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 lokalit PO3 a PO5 má společnou rozlohu cca 0,4817 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m<sup>2</sup> minimálně 1000 m<sup>2</sup>, je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 242 m<sup>2</sup>. Plocha veřejného prostranství (zbytkové zelené uliční pásy různých šířek v uličním koridoru) dle výše uvedeného mají v trase hlavního výměru cca 294 m<sup>2</sup> a tyto plochy mají charakter veřejných prostranství dle výše citované vyhlášky. Takže návrh splňuje ustanovení předmětné vyhlášky. V předmětném prostoru lokality PO3 a

PO5 v k.ú. Mistřín 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.

V rámci zpracování koncepce II. etapy lokalit PO3 a PO5 bude nutno toto veřejné prostranství jednoznačně vyřešit i s ohledem na větší prostorové možnosti plochy této II. etapy.

**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 PO3 a PO5 v k.ú. Mistřín, stávající hodnoty 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 dráhách a pro hluk z leteckého provozu se ekvivalentní hladina akustického tlaku stanoví pro celou denní a celou noční dobu.

Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny akustického tlaku  $L_{Aeq,T} = 50$  dB. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb jsou uvedeny v příloze 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou uvedeny v příloze 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb..

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

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

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

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

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

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 PO3 a PO5 v k.ú. Mistřín nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

## H. Příprava realizace lokality

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

- Obec Svatobořice dokončí realizaci dopravní a technické infrastruktury v lokalitě,
- Obec Svatobořice proveden re parcelaci pro jednotlivé stavební parcely s ohledem na stávající inženýrské sítě a zpevněné plochy a komunikace (sjezdy, přípojky apod.),
- V rámci další změny územního plánu obce projednat a zanést do ÚPO *případně* dořešení II. etapy ploch.

Realizace objektů RD bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků.

## 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 re parcelaci 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 ploch SO PO3 a SO PO5 v k.ú. Mistřín pouze prostor stavebních parcel oboustranně obestavěné ulice K Vinohradům (oboustranně do hloubky 30m). 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 SO PO3 a SO PO5 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 SO PO3 a SO PO5 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 10 RD jako jeden celek s tím, že respektuje a přebírá odsouhlasený a vybudovaný technický koridor v trase navrhované nové účelové komunikace a bude respektovat vypracované projekční podklady na obsluhu území tohoto území I. etapy. 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 lokalit PO3 a PO5, a to jen novou re parcelaci a regulační zásady pro nové RD. Orientační re parcelace a osazení RD byly vyznačeny i v projektové dokumentaci na komunikaci a zpevněné plochy, ke které se všechny dotčené orgány i správci sítí vyjadřovali a odsouhlasili ji. Z tohoto důvodu není dle mého názoru třeba projednání této územní studie s dotčenými orgány a správci sítí.

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

„Územní studie „Prodloužení ulice K Vinohradům – plochy SO PO3 a SO PO5“ k. ú. Mistřín“

Průvodní zpráva

## K. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:750
- V.03 Urbanistické řešení, doprava – celek M 1:750
- V.04 Urbanistické řešení, doprava – I. etapa M 1:500
- V.05 Technická infrastruktura, výkupy – I. etapa M 1:500

## L. Tým zpracovatelů

### *Urbanismus*

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

V Kyjově leden 2019