

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 :

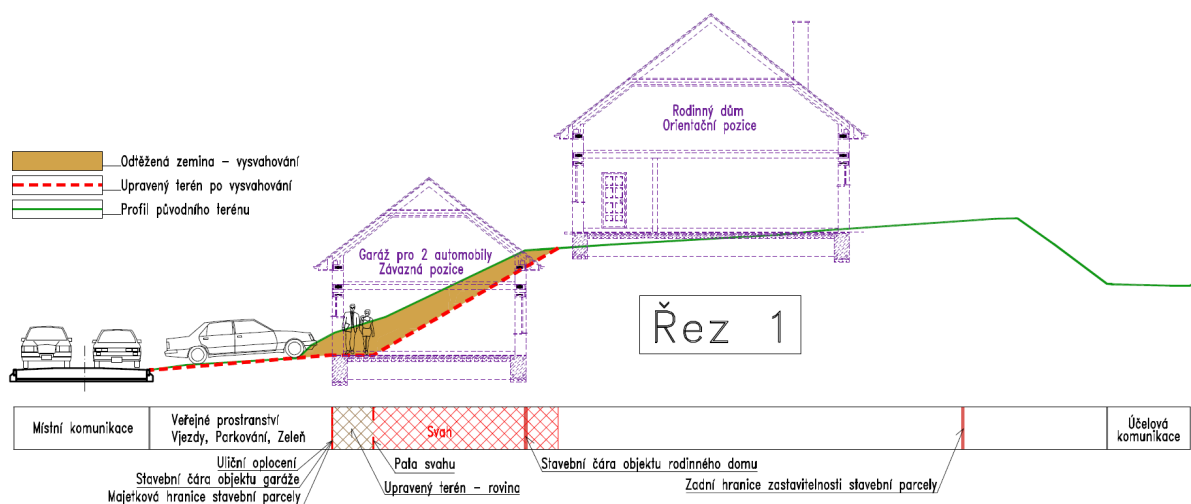
- A. **Funkční, prostorové a časové regulační zásady** – *funkční regulační zásady, prostorové regulační zásady, časové regulační zásady*
- B. **Veřejná infrastruktura** – *dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství,*
- C. **Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů** - *ochranu hodnot a charakteru území, bydlení v rodinných domech.*

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

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.

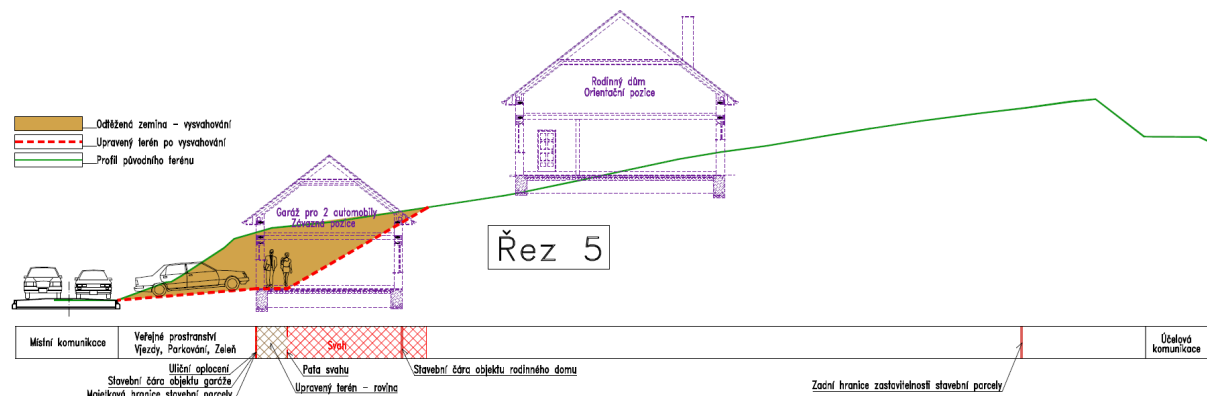
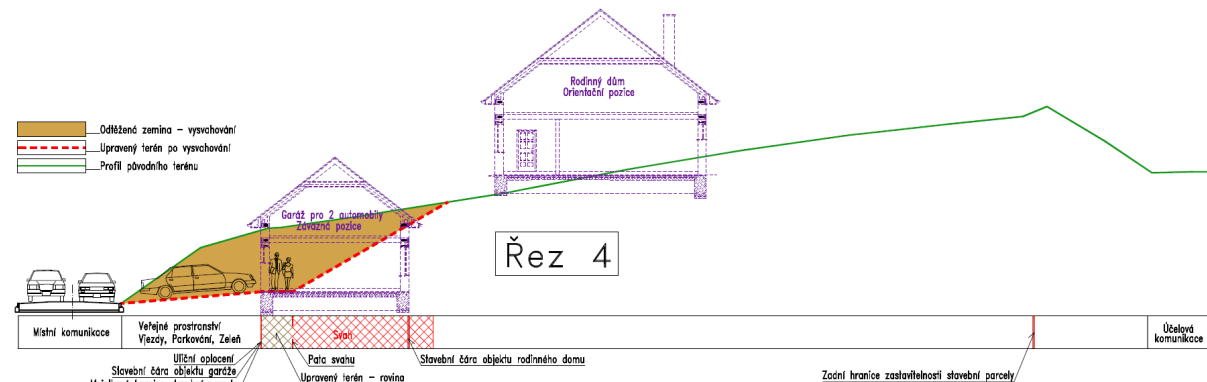
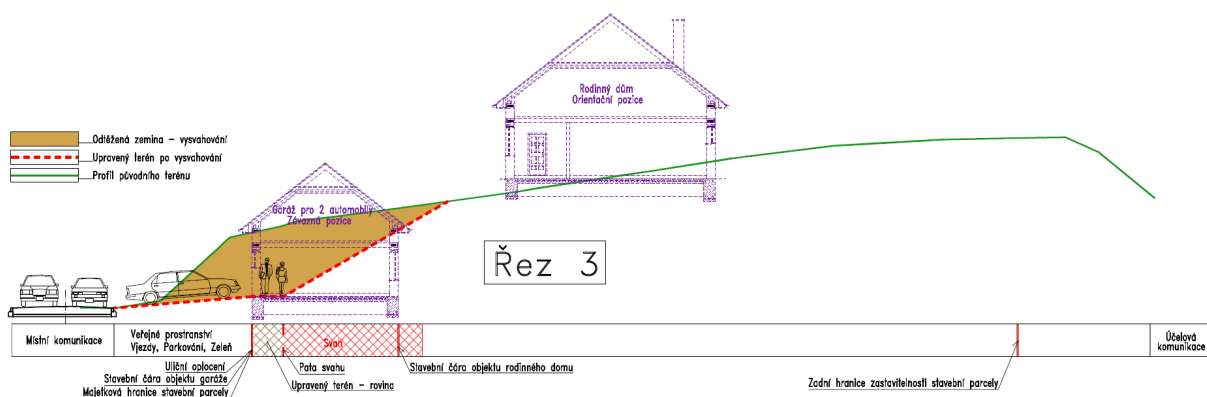
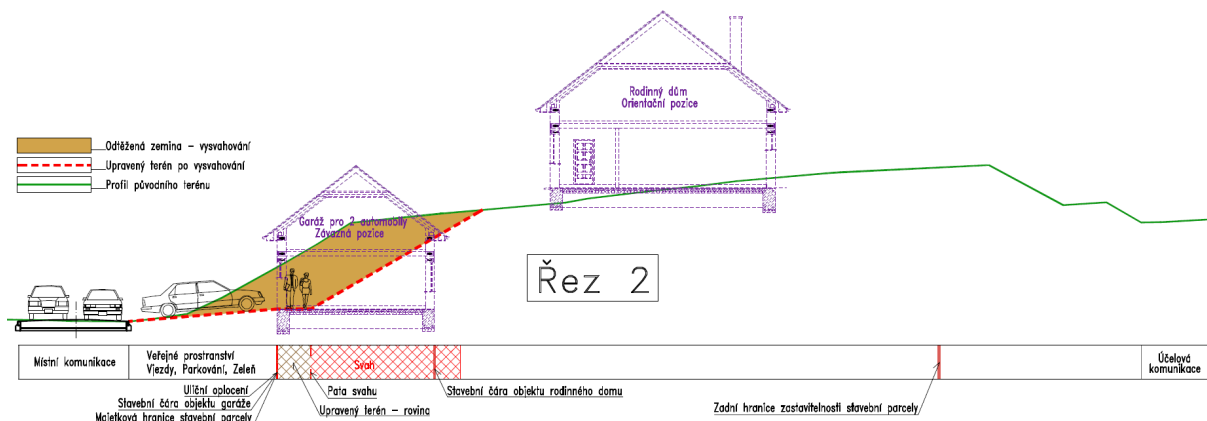
Stavební parcely budou mít přední hranici totožnou se stavební čarou, zadní hranice bude dle grafické části této územní studie.

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.



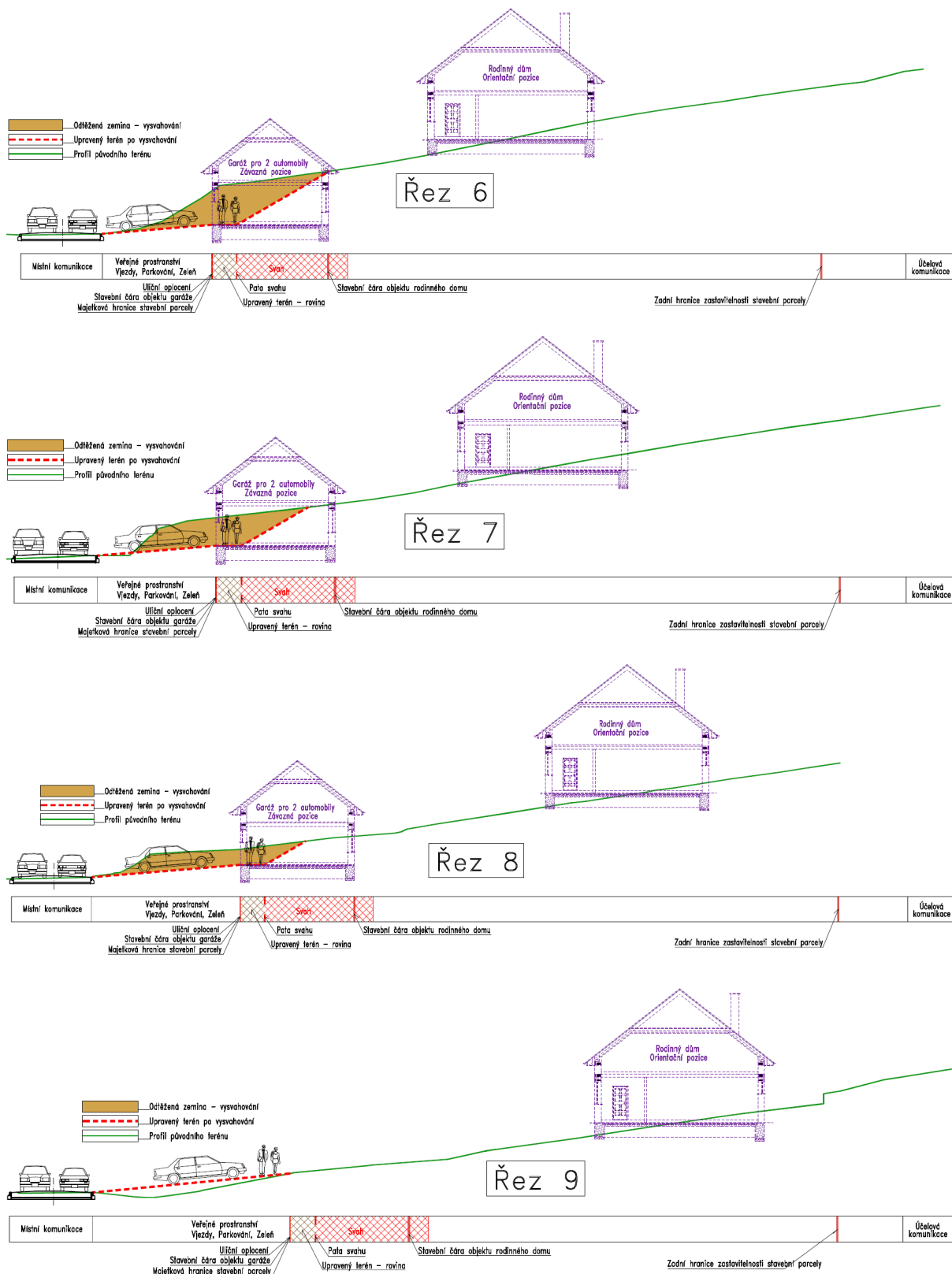
Investor : Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, 696 04 Svatobořice-Mistřín

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

A. 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 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 vymezování stavebních pozemků pro rodinné domy: 400-1500 m².

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 představených schodišť či ramp, s upravenou předzahrádkou, popř. nízkou vegetací.

Charakter navržené zástavby:

Zástavba plochy I. etapy lokality BR Z04 – lokalita Hliník 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 USPOŘÁDANÝ – 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:

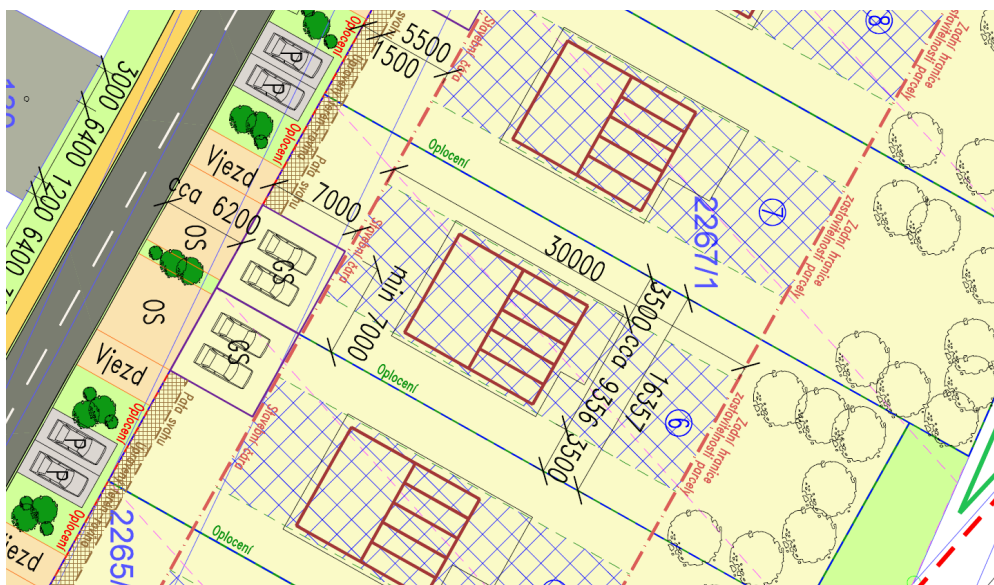
a) Stavební čára:

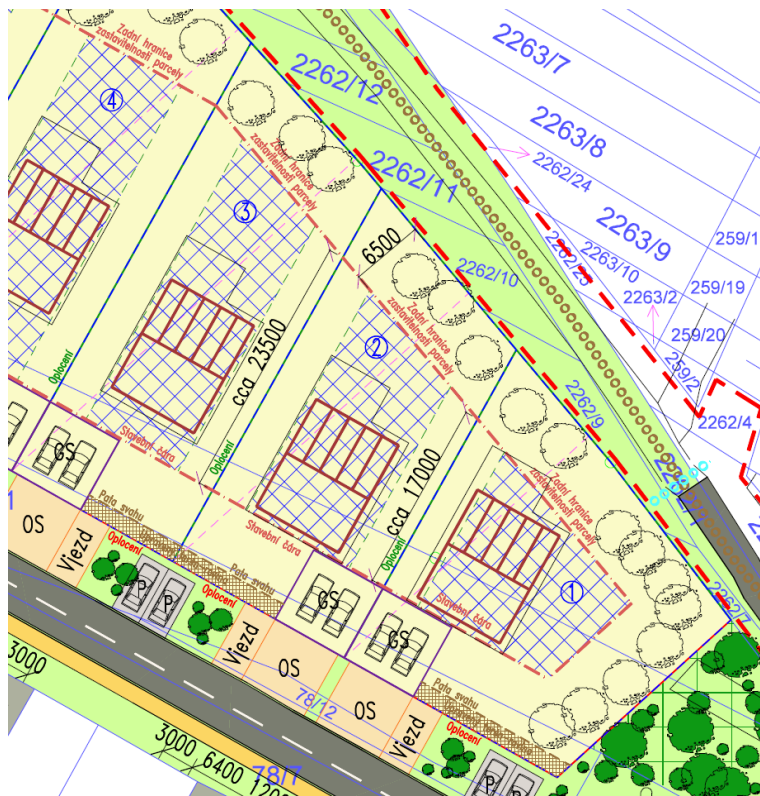
V lokalitě I. etapy zástavby plochy BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je stavební čára objektů stanovena následovně:

- Pro objekty dvougarží 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 dvojgarží bude sjednocen charakter střech – plochá nebo sedlová (u sedlové stejný sklon střešních rovin a výška nadezdívky). Volný prostor mezi objekty dvojgarží 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 dvougarže bez hmotového narušení dvojice sousedících dvougarží (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 dvougarží na pozemcích veřejného prostranství v majetku obce. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní hmota objektu dvougarže. 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 střechy, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem. Kromě výše uvedeného **nejdou přípustné** jakékoliv stavební konstrukce, vyžadující statickou podporu umístěnou před stavební čáru do obecního pozemku, či konstrukce, mající charakter předsazených nosných stavebních prvků bez podpor.





Obr. 7: Detaily řešení zastavitelnosti ploch jednotlivých variant stavebních parcel.

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy od společných majetkových hranic nejsou stanoveny – hlavní objekty rodinných domů budou řešeny ustanovení stavebního zákona, předpisů souvisejících a dohody vlastníků sousedních pozemků. V případě, že majitelem sousedního pozemku bude ještě Obec Svatobořice-Mistřín (parcela nebude ještě prodána budoucímu stavebníkovi), jsou odstupy od společných hranic stanoveny na 3,5 m.

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.

Zástavba plochy I. etápy lokality BR Z04 – lokalita Hliník v k.ú. Svatobořice je navržena jako **volná** - dle terminologie územního plánu **USPOŘÁDANÁ** – a dle projednání na Obecním úřadu dne **23.11.2022** je forma dvojdomů objektů RD (mimo objektů dvougarží) **NEPŘÍPUSTNÁ**.

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 podkrovní, případně s půdním prostorem v následujících **závazných** variantách:

Pro řešení objektů **rodinných domů**:

- Přízemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přízemí + obytné podkroví
- Nadezdívka je stanovena na maximálně 1,3 m od stropní konstrukce nad 1. nadzemním podlažím
- Přízemí + patro s plochým zastřešením, patro musí být řešeno z ulice jako ustupující
- Podsklepení je možné.

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" 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 doplňkových 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 „doplňkovou „ 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:

- 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 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
- 2 odstavná stání před stavební čarou objektu rodinného domu za uličním oplocením na

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

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.

B. 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 02 – 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 – 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 smyčkováným 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 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 – 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 dořešit.

C. 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 hodnota a charakter území bude zachován a nebude znehodnocen. Současně bude vytvořeno i

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

odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požární 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

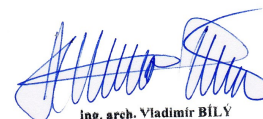
korekce $k = -10$ dB (noční doba)

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.

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