

Investor : Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice 696 11

Územní studie lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice

Průvodní zpráva



ing. arch. Bílý Vladimír Atelier VB architektonický a projekční atelier tel. : +420602751075 email : bily.vl@seznam.cz	Územní studie lokality "Kuničky (B) v k.ú. Mutěnice" Investor Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice 696 11 Objednatel Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice 696 11 Pořizovatel Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, Horní Valy 3655/2, 695 35 Hodonín Vypracoval ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov Autor návrhu ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov Datum leden 2025 Zak. číslo 01/2025 ÚZEMNÍ STUDIE Průvodní zpráva T.01
---	--

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Investor : Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice 696 11

Územní studie lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice

Průvodní zpráva

Textová část

Obec:	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice 696 11
Název akce:	Územní studie lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice
Investor:	Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice 696 11
Zpracovatel:	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň:	Územní studie
Pořizovatel:	Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, Horní Valy 3655/2, 695 35 Hodonín

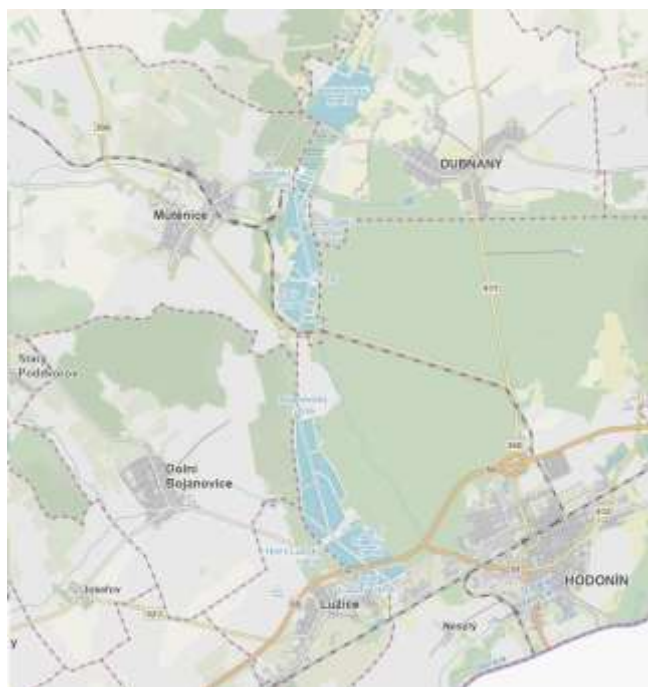
Obsah:

- A. Vymezení řešeného území
- B. Urbanistické řešení
- C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace
- D. Funkční a prostorové regulační zásady
- E. Koncepce napojení na dopravu a inženýrské sítě
- F. Etapizace přípravy a realizace lokality
- G. Zásady řešení veřejných prostranství
- H. Odůvodnění koncepce řešení
- I. Grafická část
- J. Tým zpracovatelů

A. Vymezení řešeného území

Charakteristika z hlediska širších vztahů:

Obec Mutěnice se nachází cca 10 km severozápadně od Hodonína.



Obr. 1 : Výkres širších vztahů

ARCHITEKTONICKÁ A PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

Atelier VB

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

tel. : +420 602 751075

email. : bily.vl@seznam.cz

Charakteristika stávajícího prostoru lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice:

Území se nachází v jihovýchodní části obce za zástavbou ulic Veselá, Moravská a Hodonínská. Východní hranici tvoří zpevněná účelová komunikace. Území k řešení ÚS nelze fragmentovat. Celková rozloha řešeného území činí cca 11,6 ha, a je v současnosti využíváno jako zemědělská půda (pole a zahrady při stávající zástavbě ulic Veselá, Moravská a Hodonínská.

Dle historických zvyklostí se někdy lokalita nazývá „Za Fišmanovým“.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

Z platných ÚAP vyplývá požadavek na respektování limitů využití území. Do území řešeného ÚS zasahuje území s archeologickými nálezy II. a III. kategorie, bezpečnostní pásmo plynovodu a ochranné pásmo vedení elektrizační soustavy. Dále z platných ÚAP vyplývá požadavek na respektování hodnot území, které zde představuje uvedené území s archeologickými nálezy II. kategorie a na části nadprůměrně produkční půda II. třídy ochrany. Z platných ÚAP v dané části území nevyplyvají žádné problémy k řešení.

Řešení územní studie tyto požadavky splňuje a respektuje.

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

Urbanistická koncepce je v ÚP Mutěnice vyjádřena zonací řešeného území a souborem strategických rozhodnutí a zásad. Urbanistická koncepce je svou podstatou nadřazena systému regulativů. Ze strategických rozhodnutí a zásad obsažených v urbanistické koncepci se k řešenému území vztahují zejména následující strategická rozhodnutí a zásady:

- zachovat tradiční krajinný ráz, dominanty krajiny, podporovat revitalizaci krajiny,
- respektovat kladné hodnoty životního prostředí, chráněná území přírody a krajiny (NATURA), územní systém ekologické stability (ÚSES) rozvíjet podle schválených územně-technických podkladů,
- vytvářet a respektovat podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území obce,
- hodnoty území chránit a zachovat v rozsahu, souvislostech (kumulativní efekt) a celistvosti, nepřipustit jejich fragmentaci,
- respektovat plochy území spoluvytvářející její typický obraz a identitu, nepřipustit činnosti významně hodnoty narušující,
- ochránit krajinu a její hodnoty před neuměřenou urbanizací, potenciálně narušující harmonické vztahy,
- udržet uměřený kontinuální neskokový urbanistický a funkční rozvoj obce, nenarušující rovnovážné vztahy v území a jeho prioritní funkce, které tvoří funkce obytné a rekreační ve vyváženém modelu k ochraně přírody, krajiny a prvovýrobnímu potenciálu,
- obec Mutěnice rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek, ve volné krajině nevytvářet nová sídla nebo obytné samoty,
- zachovat jádro urbanistického prostoru obce a kompaktní ráz urbanizované části obce, respektovat tradiční architektonické dominanty obce a krajiny,
- respektovat charakteristické funkční a půdorysné uspořádání zástavby a její proporcionalitu,
- objem staveb v plochách a základní kompoziční vztahy v sídle a krajině budou regulovány s ohledem na zajištění harmonických vztahů, které reprezentuje zástavbový rytmus a řád, nebudou vytvářeny urbanisticky a provozně izolované obytné skupiny,
- hustotu zástavby, zejména obytné, v nově urbanizovaných plochách regulovat s ohledem na zajištění minimálního plošného standardu a omezení lokálního přehustění zástavby,
- respektovat zařízení dálkovodů, produktovodů a nadřazených sítí.

ÚS vytvoří podmínky pro zachování a rozvoj stávající urbanistické koncepce.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle Územního plánu Mutěnice:

Platný ÚP Mutěnice vymezuje tuto zastavitelnou plochu B pro budoucí rozvoj **funkční zóny 4a – Obytná**. Uvedené funkční využití je pro ÚS závazné. Využití funkční zóny 4a – Obytná bude řešeno v souladu s funkční prioritou zóny a přípustným, případně podmíněně přípustným využitím, které platný ÚP Mutěnice stanovuje takto:

Funkční priority zóny / funkce:

Obytné.

Charakteristika:

Je určena pro plochy (s objekty) převážně individuálního bydlení, ostatní zástavba v plochách, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat, resp. zhoršovat obytné životní prostředí a negativně ovlivňovat ráz zástavby.

přípustné využití určují funkční regulativy: Pa, PZ,

- Pa veřejná prostranství – parky, zeleň, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnou architekturou do 20% plochy
 PZ veřejnou zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5 % s možností umístění drobné architektury v plochách

podmíněně přípustné– tj. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a pozitivními vztahy na okolní prostor a souladu v zástavbě:

- Oa, Ob, OS, Ov M, Sa, Sd, Sl, SO, SKb, SKm, Ga, Ka, Kz, UZ, Wz, ZK, Zm, Lk,
 - Oa občanskou vybavenost bez funkce bydlení či ubytování
 - Ob občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce
 - OS občanskou vybavenost – zařízení sociálních služeb v přípustné kombinaci s vázaným bydlením
 - Ov minipenzion
 - M památníky, sochy
 - Sa sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) bez ubytování a bydlení
 - Sd sport a rekreaci bez budov, s možností mobiliáře a oplocení
 - Sl servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci
 - SO sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu, resp. individuální rekreace
 - SKb vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování
 - SKm vinné sklepy malovýrobní bez ubytování
 - Ga garáže, dvougaráže
 - Ka ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. PCHÚ, PP, PR, VKP, ÚSES)
 - Kz krajinnou a užitkovou zeleň s funkcí půdoochrannou, stabilizační a doplňkovou hospodářskou
 - UZ užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady v malovýrobní struktuře bez nadzemních staveb s možností oplocení
 - Wz vodní plochy a toky, ochranné a záchranné příkopy
 - Zm zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru
 - ZK přírodní stanoviště s regulovaným využitím pro zemědělství a managementu přírody lokality
 - Lk lesy s převládající funkcí ekologickou a krajinnou
- v plochách mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku,
- umístění drobné architektury v plochách ve veřejném prostoru (např. sochy, kříže, boží muka apod.), umístění je podmíněno ověřením podrobnějším řešením prostoru a souhlasem samosprávy,
- v plochách doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- v plochách doplňkové stavby pro administrativu,
- v plochách doplňkové stavby pro ubytování,
- v plochách doplňkové stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez hygienické a estetické zátěže,
- v plochách hromadné garáže umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím, nebo na takto vymezených plochách „DG“,
- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách „DT“, prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a obytnými objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. však 50 %, rozsah ve výkrese vymezených ploch s regulativem „DT“ není přípustné zmenšovat – mimo ploch ověřených územní studií,

- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách „DTP“, s ohledem na funkci prostoru jako veřejného prostranství obec reprezentující, prostor je doplněn plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné, avšak maximálně 30 %, mimo ploch pro příslušenství při objektech pro občanskou vybavenost. Vymezené plochy „DT“ a „DTP“ lze zmenšit pouze po prověření záměru územní studií,
 - DG hromadné garáže
 - DT dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.
 - DTP dopravu a technické vybavení „DT“ s funkcí veřejného prostranství reprezentujícího sídlo
- pouze na takto v hlavním výkrese 1b označených plochách, nebo prověřených územní studií: OB, Ba, Bb, Bd, BR, Sc, SKV, Vč, Vkb, VO, KW, UR, Lo, rozhledny SR do limitní výšky 12 m
 - OB smíšené obslužné funkce – občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce, sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování
 - Ba bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch
 - Bb bydlení v bungalovech
 - Bd bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami
 - BR smíšené obslužné funkce – občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce, sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování, vázané, nebo integrované bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky
 - Sc individuální (rodinnou) rekreaci bez funkce trvalého bydlení
 - SKV vinařské dvory
 - Vč čistou výrobu, komerci, kanceláře, bez možnosti bydlení správce
 - Vkb hospodářský dvůr s ustájením koní s možností integrovaného bydlení správce
 - VO sběrný dvůr (ekodvůr)
 - KW prvky ÚSES a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou
 - UR užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění drobných hospodářských přístřešků v plochách
 - Lo lesy s převážující funkcí půdoochrannou a izolační
 - SR rozhledna

nepřípustné využití: ostatní (Oh, Vb, Vp, Vr, VS, Vz, DL, DZ, TE, TZ, Wm, Za, ZS, La),

- Oh občanskou vybavenost – hřbitov
- Vb čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce
- Vp průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení a ubytování
- Vr výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení
- VS skládka tko
- Vz uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce (resp. rybářství) bez bydlení a ubytování
- DL polní letiště
- DZ koridor a zařízení železniční dopravy
- TE zařízení fotovoltaické elektrárny
- TZ těžební a průzkumná zařízení nerostných surovin
- Wm vsakování povrchových vod, poldry, mokřady, opatření ke zpomalení odtoku
- Za zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury
- ZS zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru ve volné krajině s převahou sadů, zahrad a vinohradů v plochách, s možností vázaných objektů v plochách pro uložení příslušenství prvovýroby a úkryt formou drobných hospodářských přístřešků v neurbanizované struktuře, bez oplacení
- La lesy s převážně produkční funkcí

Pozn.: uvedené funkční regulativy v jednom souvislém řádku (řádcích) nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek.

Pro řešení území jsou stanovena na základě vyhodnocení vlivů ÚP Mutěnice na životní prostředí následující **podmínky zastavitelnosti, tzv. kompenzační opatření**, které musí být aplikovány. ÚS musí navrhnout takové řešení, které:

- nenaruší krajinný ráz,
- omezí zábor zemědělského půdního fondu,
- u záměrů pro bydlení zajistí eliminaci negativního ovlivnění odtokových poměrů a zachová však povrchové vody do půdy.

Regulativy prostorového uspořádání podle Územního plánu Mutěnice:

Pro řešené území dále dle platného ÚP Mutěnice platí následující **prostorová (objemová) regulace**:

Zástavbový rytmus a řád sídla

- Zástavbový rytmus a řád sídla spoluvytvářející jeho kladné hodnoty, je třeba respektovat při činnostech, zejména stavebních, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území.

Výšková hladina zástavby

- Výšková hladina zástavby musí reflektovat prostorově-funkční vztahy v území a dílčích lokalitách, musí být s nimi harmonizována, nesmí narušovat stabilizované vztahy a hodnoty území.
- Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě.
- Podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty, umístěné harmonicky v kontextu místa.

Hustota obytné zástavby

- Plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu rodinných domů je minimálně 600 m² na 1 rodinný dům. Plocha pro rodinný dům je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně uvnitř vymezené plochy v souladu se systémem regulativů.

Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku

- Zastavěnost ploch max. 50 % v případě řadových rodinných či bytových domů, max. 40 % v případě samostatně stojících rodinných domů.

K řešenému území se vztahují také **specifické regulativy** využití ploch, zejména systém odkanalizování, který stanovuje, že při nové výstavbě a rekonstrukcích staveb je třeba důsledně uplatňovat oddílý systém kanalizace, koncepce řešení umožní perspektivní oddělování; a využití ploch chráněných staveb a prostorů, jsou podmíněně zastavitelné při splnění podmínek hygienických limitů.

V řešeném území jsou vymezeny tyto koridory **veřejně prospěšných staveb (VPS)** vymezené pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a na které se vztahuje předkupní právo ve prospěch obce Mutěnice. Jedná se o VPS č. **DT 6** a **DT 7**.

ÚS zpřesní tyto koridory veřejně prospěšných staveb. V případě potřeby budou vymezeny další nezbytně nutné plochy nebo koridory veřejně prospěšných staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Vymezení a stanovení úkolu dle zadání územní studie:

Dle § 67 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Dne 28.4.2021 byla na Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města, Masarykovo náměstí 53/1, 695 35 Hodonín doručena žádost Obce Mutěnice o pořízení územní studie lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice.

Podnětem pro pořízení územní studie je zájem Obce Mutěnice zahájit výstavbu v této lokalitě.

Územní studie **měla** být 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“).

Vzhledem k účinnosti nového právního předpisu bude územní studie zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území v souladu a podle ustanovení § 67-69 zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona.

Účelem územní studie je prověření prostorových, funkčních a provozních vazeb, dopravní obslužnost a dále veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě a vytvoření podmínek pro rozvoj řešeného území účelným charakterem a jeho začlenění do organismu obce.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ust. § 67-69 zákona č. 283/2021 Sb. – stavebního zákona ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č.

283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě podle ust. § 155 stavebního zákona. Z uvedeného důvodu bude územní studie zpracována autorizovaným architektem, který má podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, oprávnění vypracovávat územní studie.

Pořizovatel vloží podle ust. § 68 odst. 5 stavebního zákona územní studii do 7 dnů ode dne, kdy schválil možnost jejího využití, do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie.

Důvodem pořízení ÚS je nutnost prověřit možnosti využití řešeného území v souladu s platným ÚP Mutěnice ve znění po poslední vydané **Změně č. 3** (Změna č. 3 byla vydána Zastupitelstvem obce Mutěnice usnesením č. XII./2025Z/11 ze dne 11.03.2025) formou opatření obecné povahy a upřesňujícími požadavky, specifikovanými v tomto zadání. ÚP Mutěnice vymezil zastavitelnou plochu B o výměře cca 11,6 ha určenou pro bydlení. Urbanizace této lokality je podmíněna zpracováním územní studie, která prověří koncepci uspořádání a organizaci lokality, prostupnost, dopravní a technickou obsluhu, podrobnější regulativy pro obytnou zástavbu, etapizaci, vymezení veřejných prostranství a opatření, díky nimž budou negativní dopady zástavby na krajinný ráz a zábor zemědělského půdního fondu minimální.

ÚS „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice - bude řešit a obsahovat zejména:

a) Věcné požadavky na obsah a rozsah zpracování ÚS

V rámci ÚS budou zpracovány doplňující průzkumy a rozborů v rozsahu nezbytném pro zpracování jejího návrhu. Zejména budou zmapovány následující oblasti:

- širší vztahy,
- urbanistická struktura, její hodnoty a problémy,
- občanská vybavenost a zhodnocení jejích kapacit,
- analýza druhů dopravy (pěší, cyklistické, individuální automobilové včetně dopravy v klidu), určení kolizních bodů,
- posouzení stavu a kapacit dopravní infrastruktury,
- posouzení stavu a kapacit technické infrastruktury včetně nakládání s dešťovými vodami,
- hydrogeologické poměry a z nich plynoucí požadavky pro budoucí výstavbu,
- majetkoprávní vztahy.

ÚS navrhne funkční urbanistickou strukturu zájmové lokality a nalezne její optimální členění v kontextu obrazu místa. ÚS navrhne podrobné optimální plošné a prostorové uspořádání území zaměřené zejména na možnost výstavby rodinných domů, vymezení veřejných prostranství a cestní síť, regulaci staveb a oplocení pozemků, koncepci zeleně, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení a návrh související dopravní a technické infrastruktury (včetně zpřesnění koridorů veřejně prospěšných staveb). Důraz bude přitom kladen na dobrou návaznost na okolní území a snadnou orientaci v prostoru, včetně optimální prostupnosti územím pro pěší i cyklisty. To vše za účelem vytvoření kvalitní obytné zóny.

b) Požadavky na prostorové uspořádání území (strukturu)**Územní studie:**

- navrhne uspořádání zastavěného a nezastavěného území vymezením uličních prostranství pomocí uličních čar,
- navrhne veřejná prostranství v dostatečné míře a v souladu s platnou legislativou,
- navrhne charakter uličních prostranství v řešeném území, který bude určen uličními profily,
- navrhne rozdělení území na jednotlivé stavební pozemky při respektování požadavků na vymezování a využívání pozemků dle platné legislativy a ÚP Mutěnice,
- navrhne základní podmínky pro umístování staveb a jejich prostorové řešení (a případně další nároky na stavby kladené) tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik kvalitního prostředí, zejména vztah zástavby k veřejným prostranstvím pomocí stavebních čar, výškovou hladinu nově navrhované zástavby, podlažnost, objem a tvar staveb, půdorysnou velikost staveb, podmínky pro odstupy staveb (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb), stanovení maximální intenzity zastavění pozemků (nebo minimální intenzity zeleně), případně s upřesňujícím popisem, podobu oplocení jednotlivých stavebních pozemků,
- navrhne výškové i hmotové řešení tak, aby respektovalo stávající okolní zástavbu, a současně, aby směrem jihovýchodním do nezastavěného území byl navržen postupný pokles výšky staveb z důvodu minimalizace negativního dopadu na krajinný ráz (viz kompenzační opatření),
- navrhne způsob/účel využití nestavebních pozemků,
- navrhne cestní síť v nestavebních pozemcích,
- navrhne v rámci uličních prostranství kompozičně významná stromořadí a kompozičně významné vegetační plochy, včetně opatření ochrany zeleně,

c) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury**Územní studie:**

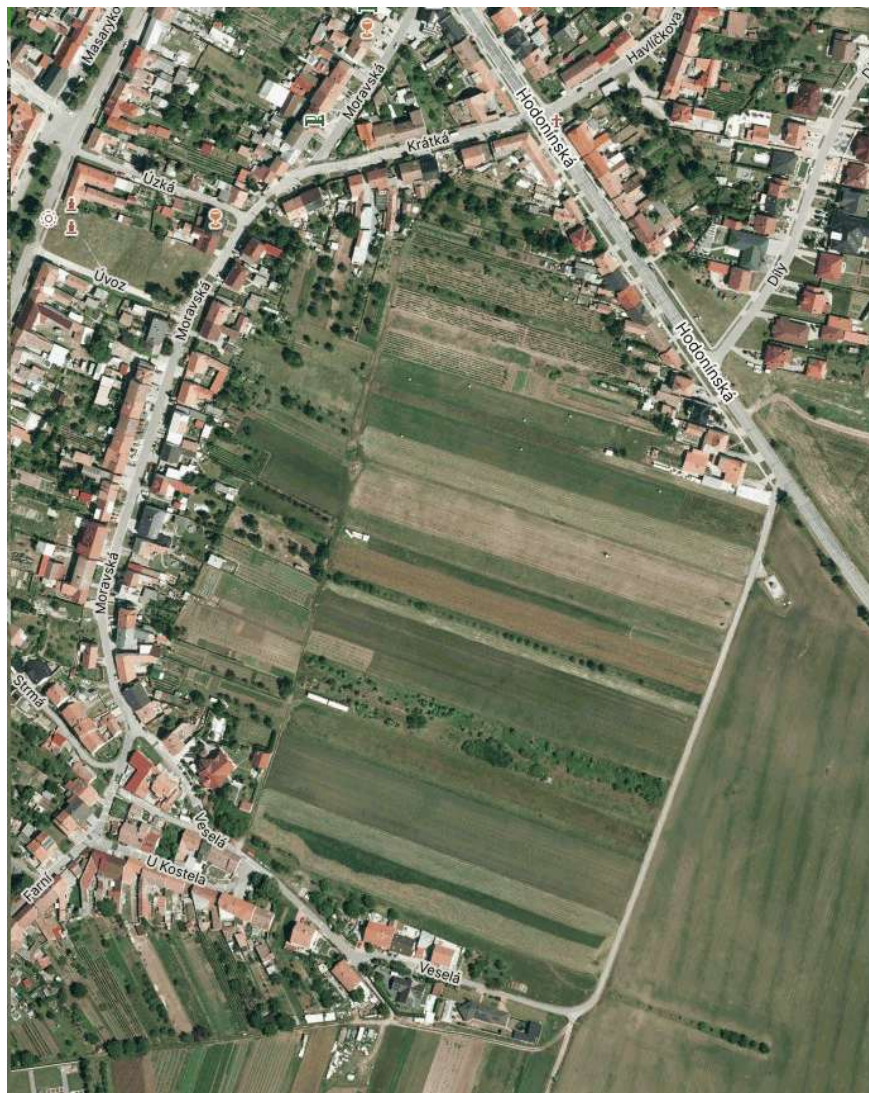
- navrhne podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- studie navrhne princip hospodaření s dešťovými vodami, který bude preferovat jejich retenci a zasakování v řešeném území. ÚS prověří umístění technických prvků infrastruktury, jako jsou např. vsakovací bloky, retenční nádrže, drobné vodní plochy, vegetační pásy apod. (viz kompenzační opatření),
- navrhne řešení dopravy v klidu i v pohybu (pěší, cyklo, automobilovou dopravu) v území s ohledem na prostupnost a minimalizaci bariér,
- navrhne dostatečně kapacitní parkování -jak pro residenty, tak pro návštěvníky,
- vyhodnotí stávající technickou infrastrukturu a její případné deficitní a nové nároky na technickou infrastrukturu plynoucí z navrženého řešení, případně dle potřeby identifikuje potřeby podstatných přeložek sítě technické infrastruktury,
- navrhne liniové vedení technické infrastruktury, pokud to lze, do společných tras s dopravní infrastrukturou,
- bude respektovat ochranná a bezpečnostní pásma a s nimi spojené požadavky.

d) Požadavky na etapizaci

ÚS prověří potřebu etapizace. V případě účelnosti etapizace ÚS vymezení jednotlivé stavební či územní celky a opatření a stanoví pořadí, popř. vzájemné vazby jejich postupného naplňování. Zároveň určí podmiňující stavby či opatření, zejména stavby dopravní a technické infrastruktury, bez jejichž realizace nelze započít výstavbu plánované zástavby.

e) Požadavky na variantní prověření

Požadavky na variantní prověření nejsou stanoveny.



Obr. 2 : Ortofoto lokality

Podklady pro vypracování územní studie:

Podklady pro vypracování územní studie plochy „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice byly poskytnuty následovně:

Obec Mutěnice poskytla a zabezpečila následující:

- Součinnost při projednávání řešení územní studie a původní dokumentace k řešení I. etapy jako podkladu pro dokončení územní studie,

Ing. Markéta Pešáková – pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:

- Zadáání územní studie ve formátu PDF,
- Součinnost při projednávání řešení územní studie se všemi zainteresovanými,

PPprojekt Hodonín s.r.o., Dobrovolského 3971/5A, 695 01Hodonín - Ing. Pavel Kočvara, datum 06/2024 – zpracovatel původní koncepční studie dopravní a technické infrastruktury – poskytla následující podklady:

- PDF, DOC a DWG soubory řešených objektů dle původní koncepce.

Územní plán Mutěnice ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových stránek Obce Mutěnice.

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

- Vydaného územního plánu Mutěnice, zpracovatel *Ing arch Ivo Kabeláč, Anenská 12, 602 00 BRNO*,
- Zadání územní studie, zpracovatel *Ing. Markéta Pešáková.*, Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování, Horní Valy 3655/2, 695 35 Hodonín
- Původní koncepční projektové dokumentace – studie - dopravní a technické infrastruktury, zpracovatel společnost *PPprojekt Hodonín s.r.o., Dobrovolského 3971/5A, 695 01Hodonín - Ing. Pavel Kočvara.*

B. Urbanistické řešení

1. Koncepce urbanistického řešení:

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice bylo projektantem vytvořeno několik variant řešení zástavby, z nichž po projednání s vedením obce, pořizovatelem a zpracovatelem územního plánu obce byla vybrána varianta, která nejvíce vyhovuje a je určitým kompromisem řešení celé lokality. Tato varianta je zejména použitelná z důvodu již zesmluvněných závazků s původními majiteli pozemků a hlavně z důvodu možné etapizace výstavby.

Z hlediska urbanistického je možno konstatovat, že vybrané řešení je etapizovaně možné, logické a výhodné hlavně z důvodů majetkoprávních vztahů.

Dopravní obsluha lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je řešena (po vyřešení nutných majetkoprávních vztahů a převodu části pozemků do vlastnictví obce) hlavním příjezdem ze stávající hlavní komunikace II/380 – Hodonínská. Toto napojení je z hlediska stávajících majetkoprávních vztahů v prostoru a z hlediska respektování příslušných norem a předpisů jako jediné možné – zábor pozemku p.č. 6624/59 je minimální a tato předmětná parcela je svým tvarem vklíněna do prostoru, který je z hlediska dopravních projekčních norem jediná možná pro napojení celé lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice na komunikaci II/380.

Druhý vjezd do lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je vyřešen ze stávající místní komunikace Moravská.

Zásadním limitem pro vytvoření kvalitního urbanistického řešení lokality „Kuničky (B)“ v k. ú. Mutěnice je skutečnost, že **podstatná část území se nachází v bezpečnostním pásmu vysokotlakého (VTL) plynovodu nad 40 barů, DN 700, jehož šířka činí 200 m od osy vedení.**

Územní plán obce Mutěnice k této lokalitě uvádí:

„B – Kuničky – lokalita převzata z platného ÚPN SÚ; koncepčně dlouhodobě sledovaný záměr, rozsáhlá plocha vyžaduje kvalitní urbanistické a architektonické pojetí zástavby v nízkopodlažní formě, pro prověření způsobu zástavby v kontextu požadavků na hustotu zástavby a vedení obslužných koridorů veřejných prostranství je urbanizace podmíněna prověřením územní studií, která může stanovit i případnou etapizaci. Část plochy je v BP VVTL plynovodu, v těchto plochách lze umístit plochy veřejných prostranství, nebo je z urbanizace vyloučit.“

Potřeba řešení a územní souvislosti

Lokalita „Kuničky (B)“ představuje **jediné aktuálně využitelné území** pro rozvoj individuálního bydlení na pozemcích ve **vlastnictví obce Mutěnice**.

Hlavní důvody pro zachování a využití této lokality jsou následující:

- **Omezená dostupnost jiných zastavitelných ploch** – ačkoliv územní plán obsahuje i další zastavitelné nebo rezervní plochy pro bydlení, jejich **realizace je v dohledné době nerealizovatelná** z důvodu majetkového tříštění, potřeby reparcelace a chybějící infrastruktury.
- **Územní limity okolí obce** – Mutěnice jsou obklopeny **nadregionálními liniovými stavbami technické infrastruktury** (VTL plynovody, produktovody, elektrická vedení VN aj.), které zásadně **omezují možnosti dalšího rozšiřování zástavby**.

- **Historická příprava území** – lokalita „Kuničky (B)“ je **dlouhodobě sledována jako rozvojová** a obec zde **systematicky vykupuje pozemky** do svého vlastnictví. Soukromí vlastníci zde projeví vstřícnost a ochotu k převodům, a to **v celých parcelách**, nikoli jen jejich částech mimo bezpečnostní pásmo.
- **Nevhodná parcelní struktura okolních pozemků** – v extravilánu obce převažují **dlouhé, úzké parcely s velkým počtem spoluvlastníků**, které znemožňují efektivní výstavbu rodinných domů bez aktivní účasti obce.
- **Ekonomická a technická efektivita** – vzhledem k již vybudované infrastruktuře a dopravní dostupnosti je lokalita „Kuničky (B)“ **nejlépe napojitelným územím** pro další rozvoj bydlení.

Způsob řešení a respektování limitů

Z uvedených důvodů byla urbanistická koncepce navržena tak, aby:

- **plně respektovala odstup stavby 120 m od trasy VTL** plynovodu dle TPG 700 03 a energetického zákona,
- využila pásmo **120–200 m pouze pro zástavbu s technickými a konstrukčními opatřeními** odpovídajícími normě TPG 700 03 (viz kapitola D, písm. m) *Požadavky na konstrukční řešení objektů rodinných domů v bezpečnostním pásmu (120 m – 200 m) VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 dle normy TPG 700 03*),
- vypracovaný geometrický plán (nebo jiný závazný situační podklad) **musel** být zpracován tak, aby umožnil respektování **zásadních limitů** v území – a to zejména trasu vedení vysokotlakého (VTL) plynovodu na 40 barů DN 700, linii minimálního odstupu stavby 120 m od trasy tohoto VTL plynovodu a linii bezpečnostního pásma 200 m tohoto VTL plynovodu. Tyto linie budou zásadní pro osazování jednotlivých staveb rodinných domů v území.
- vytvořila **ochranný a izolační prvek** – pás veřejného prostranství (zeleň, pěší komunikace), který odděluje zástavbu od samotné trasy vedení,
- navržený vegetační ochranný a izolační pás tvořící tento přechod do krajiny bude realizován z autochtonních druhů dřevin,
- umožnila **logické, kompaktní a hospodárné využití území** s přiměřenou hustotou a bezkolizní dopravní obslužností.

Ve **vnitřním pásmu 120 m od trasy VTL plynovodu** jsou dle koncepce řešení tedy navrženy pouze následující prvky a činnosti:

- zpevněné plochy pro obsluhu území – místní komunikace, parkovací stání, chodníky pro pěší a cyklo, které jsou navrženy jednoduchou formou v mlatovém povrchu, a které umožňují propojení krajiny, příjezdové komunikace a parkování podél ní s ostatní vnitřní zastavěnou plochou rodinnými domy,
- parkovací stání v rámci hlavní příjezdové komunikace z ulice Hodonínská – tyto jsou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a právním předpisem **pouze** pro krátkodobé parkování **návštěvníků a obsluhy** obytné zóny lokality „Kuničky (B)“; rezidenti mají řešeny odstavná a garážová stání v rámci jejich pozemků a v dispozicích objektů rodinných domů (viz část D - Funkční a prostorové regulační zásady. Vzhledem k charakteru izolační krajinné zeleně (bez možnosti pobytu osob) toto parkování **není určeno** pro jiné subjekty.
- podzemní vedení inženýrských sítí,
- v rámci veřejného prostranství - izolační krajinná zeleň, **mezi plynovodem a odstupovou vzdáleností 120 m** nebude umístován žádný mobiliář, herní či odpočinkové prvky. Prostor bude řešen pouze jako izolační krajinná zeleň bez možnosti pobytu osob - navržený vegetační ochranný a izolační pás tvořící tento přechod do krajiny bude realizován z autochtonních druhů dřevin,

- další realizace staveb v tomto prostoru, které by vedly ke zvýšení počtu osob v BP **nelze** v budoucnu realizovat. To se týká zejména dodatečného umístění herních prvků, laviček, odpočívák ať pro odpočinek, nebo konání akcí, kde se předpokládá vyšší koncentrace osob. Takové dodatečné řešení je **nepřípustné**.
- dvě retenční a vsakovací nádrže R1 a R2, které jsou hlavním prvkem v hospodaření s dešťovou vodou. Jedná se o zemní otevřené nádrže se sklonem svahů 1:3 s průměrnou hloubkou max. hladiny 0,6 m v nádrži R1 a 0,3 m v nádrži R2,
- hnízdo separovaného tříděného domovního odpadu,
- zadní části některých parcel rodinných domů **bez staveb rodinných domů**, na kterých mohou být řešeny pouze prvky zpevněných ploch, oplocení, okrasná či užitková zeleň, drobné stavby související s provozem a údržbou prostoru ploch parcel s občasným užíváním (altány, sklady zahradního nářadí, kompostéry, bazény, jezírka, apod.).

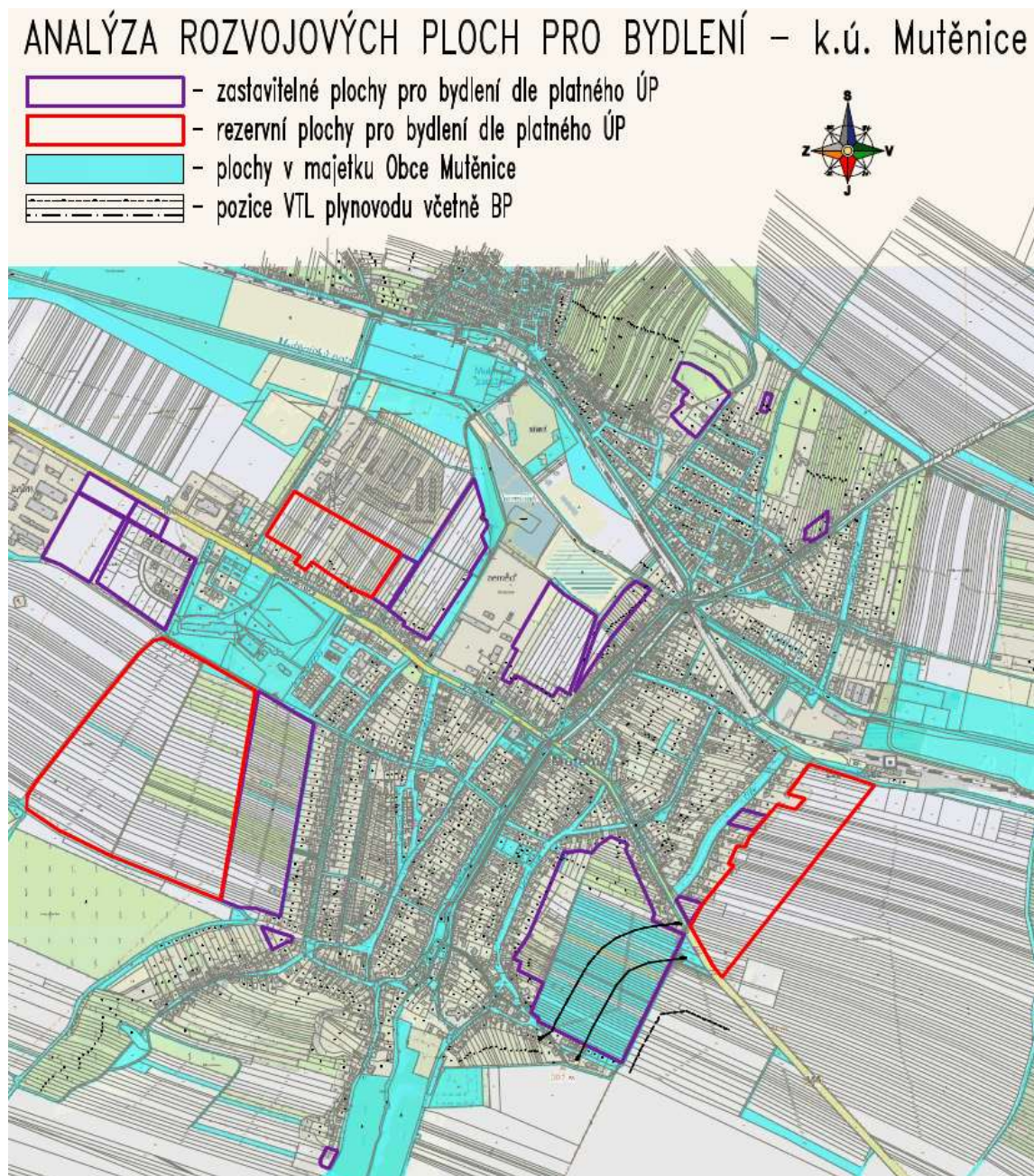
Tímto řešením je dosaženo:

- respektování všech **bezpečnostních a technických požadavků** podle TPG 700 03,
- **minimalizace rizik** spojených s polohou plynovodu,
- a zároveň **ekonomické udržitelnosti** rozvoje obce Mutěnice.

Lokalita „Kuničky (B)“ v k. ú. Mutěnice je z hlediska územních, majetkových a infrastrukturních podmínek **jedinou reálně připravenou oblastí**, kde lze krátkodobě až střednědobě zajistit rozvoj individuálního bydlení v obci.

Navržené řešení respektuje všechny příslušné **technické normy a právní předpisy** (zejména TPG 700 03 a energetický zákon) a zahrnuje **opatření k zajištění bezpečnosti staveb a obyvatel**.

Vzhledem k tomu, že jiné plochy vhodné pro výstavbu rodinných domů nejsou v současné době **reálně využitelné**, je navržená urbanistická koncepce **racionální, bezpečná a v souladu s veřejným zájmem** na hospodárném využívání zastavitelných území obce.



Obr. 3: Orientační vyznačení ploch zastavitelných a rezervních pro bydlení v rodinných domech se zdůrazněním hranic majetkových vztahů a s vyznačením pozemků ve vlastnictví obce.

Na pozemcích Obce Mutěnice je formou reparcelace řešena zástavba pro volně stojící rodinné domy, možné dvojdomy (mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700) i řadovou zástavbu. V rámci této lokality je vymezena plocha zeleně pro veřejné prostranství dle platné legislativy (současně jako prostor pro umístění zařízení na zasakování dešťových vod ze zpevněných veřejných ploch), hlavní koridory pro dopravu a inženýrské sítě včetně nutných parkovacích stání a ploch pro řešení TKO a separovaného odpadu.

Řešení je definováno v etapách – I. etapa řeší výstavbu dopravní a technické infrastruktury jako celek – ta je možná na pozemcích ve vlastnictví obce, další etapa – výstavba rodinných domů - jsou možné jak na pozemcích soukromých, tak na pozemcích obce. Ostatní je patrné z grafické části studie.

Součástí veřejných prostranství u zástavby rodinných domů bude v rámci obslužných technických koridorů a obslužných komunikací řešeno dle místních možností další podélné a kolmé parkovací stání – viz grafická část a podkladová následná dokumentace společnosti PPprojekt Hodonín s.r.o.. 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 nebo vedle objektu rodinného domu.

Separovaný odpad bude řešen v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce a v rámci veřejného prostranství bude v dalším stupni vyčleněna plocha pro umístění tohoto tříděného separovaného odpadu.

Ostatní viz grafická část této studie.



Obr. 4: Urbanistické řešení cílového stavu lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice – legenda viz grafická část ÚS

2. 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 $L_{Aeq,T} = 50 \text{ dB}$

hluk z pozemní dopravy $k = +5 \text{ dB}$

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

Noční doba (22⁰⁰-6⁰⁰):

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

hluk z pozemní dopravy $k = +5 \text{ dB}$

korekce $k = -10 \text{ dB}$ (noční doba)

výsledná hladina $L_{Aeq,T} = 45 \text{ dB}$

Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené plochy „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá. V případě nejasností či požadavku na doložení zatížení lokality zdrojem hluku může být toto řešeno v rámci jednotného povolování rodinných domů.

Plochy budou na základě požadavku KHS prověřeny z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; v odůvodněných případech bude stanoveno podmíněně přípustné využití v souladu s ustanovením příslušného právního platného předpisu (zabezpečí obec v rámci samostatné dokumentace).

Lze předpokládat, že zvýšení celkové hlukové zátěže okolí z důvodu stavební činnosti bude nízké a pouze dočasné a nebude svými vlivy zatěžovat nejbližší obytnou zástavbu.

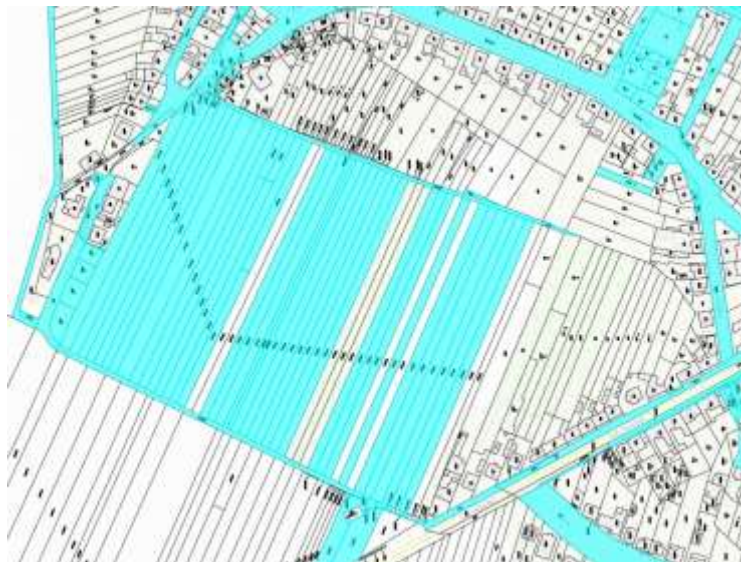
C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace

Majetkoprávní vztahy, reparcelace:

Obec Mutěnice je v současné době v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice majitelem většiny pozemků, které byly v uplynulém období na základě několika složitých jednání převedeny z původních vlastníků na obec - viz obr. 5.

V současné době je již vypracována dokumentace – studie – na řešení všech nutných dopravních a inženýrských objektů.

Z tohoto důvodu je možno konstatovat, že lokalita je téměř bezkolizně připravena na realizaci všech potřebných aspektů pro zahájení dalších stavebně správních řízení a vlastní realizaci záměru.



Obr. 5: Majetkoprávní vztahy a reparcelace v lokalitě k 12.2.2025 – modře jsou vyznačeny pozemky ve vlastnictví Obce Mutěnice

Reparcelace:

Reparcelace v ploše „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice byla provedena tak, aby minimální výměry pozemků byly v souladu s vydaným územním plánem. Minimální výměra stavební parcely je stanovena pro volně stojící dům na na 600 m², dvojdům – ½ na 500 m² a řadový dům na 400 m². Tyto požadavky reparcelace splňuje.



Obr. 6: Návrh definitivní reparcelace – legenda viz grafická část ÚS

Etapizace:

Dle požadavku Obce Mutěnice tato územní studie navrhuje realizaci výstavby v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice ve dvou etapách.

V rámci etapy č. 1 budou vybudovány veškeré dopravní a technické koridory včetně inženýrských sítí. V etapě č. 2 budou nabízeny k prodeji stavební parcely a zahájena výstavba rodinných domů. Realizace rodinných domů bude možná až po vybudování dopravní a technické infrastruktury v etapě č. 1.

V rámci etapy č. 2 mohou být zastavovány i pozemky ve vlastnictví jiných subjektů, než obecních – dle požadavků investorů – viz grafická část a obrázek č. 7.



Obr. 7: Návrh definitivní etapizace „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice – červeně etapa č. 1, zeleně etapa další – ostatní legenda viz grafická část ÚS.

Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:

V rámci řešené lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice jsou dle vydaného územního plánu obce následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- DT 6 - koridory (plochy) pro dopravu a technickou infrastrukturu včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel
- DT 7 - koridory (plochy) pro dopravu a technickou infrastrukturu včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

Limity využití území:

Po provedené důkladné analýze podkladů a provedeném průzkumu na místě samém jsou v řešeném území lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice následující hlavní limity:

- Plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu rodinných domů je stanovena pro volně stojící dům na minimálně 600 m², dvojdom – 1/2 na 500 m² a řadový dům na 400 m². Plocha pro rodinný dům je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně uvnitř vymezené plochy v souladu se systémem regulativů.
- Zastavěnost ploch max. 50 % v případě řadových rodinných či bytových domů, max. 40 % v případě samostatně stojících rodinných domů.
- Bezpečnostní pásmo VTL – 200 m

Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:

S ohledem na formu, odstup a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby v odsunutě poloze je možno předběžně konstatovat, že nová obytná zástavba v ploše „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

D. Funkční a prostorové regulační zásady**1. Funkční regulační zásady a využití:**

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

Celá plocha řešeného území „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je situována dle vydaného územního plánu obce v ploše B - Zóna 4a – Obytná.

Charakteristika: je určena pro plochy (s objekty) převážně individuálního bydlení, ostatní zástavba v plochách, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí a negativně ovlivňovat ráz zástavby – ostatní viz územní plán.

2. Prostorové regulační zásady:**Regulativy prostorového uspořádání dle územního plánu:**

Prostorové (objemové) regulativy pro celé katastrální území obce tvoří:

A – Zástavbový rytmus a řád sídla, spoluvytvářející jeho kladné hodnoty, je třeba respektovat při činnostech, zejména stavební, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území.

B – Výšková hladina zástavby, vyjádřená podlažností, resp. výškou hřebene střechy stavby, vikýře k prosvětlení podkroví – výšková hladina zástavby musí reflektovat prostorově-funkční vztahy v území a dílčích lokalitách, musí být s nimi harmonizována, nesmí narušovat stabilizované vztahy a hodnoty území. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné stabilizované sevěné zástavbě. Limitní výška zástavby v plochách (t.j. maximální počet nadzemních podlaží a možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu, resp. v textu kap. 3.2. Za vstupní podlaží se pro výklad tohoto regulativu považuje vstup do objektu z průčelí stavby od obslužné komunikace (v ulici), a to i v případě, že je z jiných stran pod terénem. Podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty, umístěné harmonicky v kontextu místa. Vikýře k prosvětlení podkroví mohou tvořit max. 50% délky střešní roviny do ulice, vikýře nesmí v průčelí staveb, resp. v polohách do veřejného prostranství vytvářet vystupující podlaží, propojené s fasádou níže položených plných podlaží. Definice podkroví a podlažnosti – viz blok výroku, kap. 0 – „Základní použité pojmy“.

C – Charakter zástavby – u převážně sevěné zástavby je nutné dodržet souvislou sevěnou linii zástavby v plochách podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií, není-li ve specifických (stísněných) poměrech v hlavním výkrese vymezeno jinak. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě. Sevěný charakter zástavby (t.j. řadový – plochy s objekty, spojenými v uliční čáře do souvislé fronty).

Při umísťování nových objektů, (dostavbě, nebo náhradě stávajících) do stávající zástavby s převažujícím charakterem převážně řadové zástavby, která je tvořena vzájemně navazujícími objekty v uliční frontě (průčelí hlavní hmoty objektu/průčelí objektu hlavní funkce a objekty související s hlavní funkcí (jako např. garážemi, masivním oplocením, branami vjezdů apod.), je nezbytné, aby tento charakter byl uplatňován na plochách v rozsahu vyznačeném v hlavním výkrese. Při dostavbě proluk nebo náhradě objektů, resp. rekonstrukci ve stávající sevěné zástavbě není přípustné rozpor s tímto regulativem prohlubovat.

U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí, řešení dopravy v místě a platné legislativy pro vzájemné odstupy staveb.

Nepřípustný je typ zástavby „domu za domem“, obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP, není přípustné vytvářet dopravní závleky do hloubky ploch pro bydlení mimo vymezená veřejná prostranství.

Uliční lokace staveb pro bydlení - je nezbytná, není-li regulativy kap. 6.3.3 a výkresem 1bh, resp. jinými regulativy ÚP nebo regulačním plánem stanoveno jinak. U typu RD formou "bungalovu" na specificky vymezených plochách se neuplatní.

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

D – hustota obytné zástavby – plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně na 1 jednotku RD, není-li regulačním plánem nebo územní studií určeno jinak:

Územní studie lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice

Průvodní zpráva

Typ zástavby RD	Minimální plocha na 1 RD v m ²	Maximální koeficient zastavitelnosti pozemku 1 RD v %	Minimální koeficient funkční zeleně v %
Volně stojící	600	50	50
Dvojdům (tj. ½ dvojdomu)	500	60	40
Řadová	400	60	40

Při přestavbě jednotlivého objektu v jinak zachovalé historické stabilizované struktuře zástavby se regulace uplatní přiměřeně s tím, že rozpor výchozího stavu s regulativem nebude dále prohlubován.

Plocha pro RD je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně uvnitř vymezené plochy v souladu se systémem regulativů – viz dále ad „e“.

Pro dílčí plochy zásadní rekonstrukce, nebo náhrady po demolici ve stabilizované historické zástavbě ve stísněných podmínkách, které tento regulativ nenaplní bude tento uplatněn přiměřeně s ohledem na harmonické uspořádání (hodnoty zástavby, zástavbový rytmus a řád) a naplnění jiných obecných požadavků na výstavbu, rozpor s regulativem není přípustné prohlubovat.

E – intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku - řešení pozemku RD a BD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí - podle podmínek místa je alternativně třeba zabezpečit akumulaci za účelem dalšího využití, resp. retenci s řízeným vypouštěním. Při komplexní rekonstrukci stávajících ploch staveb ve stísněných podmínkách se přihlídně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

- pozemek je přípustné využívat v uspořádání obytných objektů při navržené obslužné komunikaci, (v uliční lokaci) obslužné koridory není přípustné zavlékat do hloubky lokality a vytvářet zástavbu „domu za domem“, což naplňuje nepřípustný typ zástavby formou tzv. „sídelní kaše“.

- zároveň je nezbytné slučovat nezastavěné části ploch pro bydlení – zahrad - do souvislých ploch, respektujících klidové zázemí bydlení; v těchto plochách, obvykle zahrad, je naplňována i nezbytná podmínka - funkce zasakování srážkových vod do terénu.

- plochy a pozemky pro bydlení v RD a BD na přechodu do volné krajiny a nezastavitelných neurbanizovaných ploch není přípustné zastavovat až po tuto hranici přechodu objekty s výjimkou oplocení a mobiliáře, nezbytné je zabezpečit odstup minimálně 4 m.

F - Struktura zástavby - při dostavbách a náhradách staveb ve stabilizovaných plochách je třeba respektovat historickým vývojem danou strukturu zástavby, tvořící jednu z významných hodnot zástavby sídla. Její nedílnou součástí je rovněž převažující charakter a měřítko stávající zástavby včetně výškové hladiny.

G – Oplocení - v zástavbě sídla v obytných zónách v zastavěných a zastavitelných plochách musí svým charakterem a parametry harmonicky doplňovat funkci a strukturu zástavby v komplexních souvislostech (např. nesmí vytvářet optické bariéry a narušovat sociální soudržnost v sídle).

H – Reklamní a informační plochy - v obytných zónách a zónách vinných sklepů - je přípustné umísťovat v sídle podmíněně formou a rozsahem nedominujícího charakteru, nenarušujícím harmonické prostorové vztahy a klidový ráz zástavby sídla zejména v urbanisticky cenných prostorech sídla ve vymezených plochách, označených ve výkrese 1bh indexy římská I, II, III, a IV.

I – Reklamní a informační plochy ve volné krajině - je přípustné umísťovat v krajině podmíněně formou a rozsahem nedominujícího charakteru nenarušujícím harmonické prostorové vztahy a krajinný ráz zejména v krajinářsky cenných prostorech ve vymezených plochách, označených ve výkrese 1bh indexy římská V, VI a VII, VIII a IX.

J - Podzemní část zařízení staveb (vč. vinných sklepů) - podzemní část zařízení staveb je přípustné umístit pouze v zastavěné nebo vymezené zastavitelné ploše. U stávajících podzemních zařízení, která nejsou katastrem nemovitostí evidována, je další rozšiřování nad rámec zastavěných ploch nepřípustné.

Závazné územně technické regulativy pro zástavbu v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice:

Charakter navržené zástavby dle územní studie:

Charakter zástavby plochy „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je zastoupen dvěma typy a to:

- ⇒ **otevřená** – volně stojící zástavba
- ⇒ **sevěřená** – řadová zástavba, zastoupena i dvojdomy (možnost pouze u soukromých pozemků – v grafice označeno R mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700)) – skupiny 5-ti, 6-ti nebo 9-ti řadových rodinných domů budou vždy řešeny s jednotným zastřešením – řady 5, 6 nebo 9 rodinných domů (**přízemní + sedlová střecha**), řady 5, 6 nebo 9 rodinných domů (**dvě plná nadzemní podlaží**) – ostatní viz výkresy **V 08 a V 09**,

Zástavba lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je navržena následovně:

- plochy etapy č. 2 - jako sevřená, dvojdomy (možnost pouze u soukromých pozemků mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700)) a otevřená pro volně stojící rodinné domy,

V případě dohody vlastníků případných sousedících **soukromých** pozemků (ne pozemků obecních k prodeji) je možno tento stav samostatně posoudit a stanovit odlišnou formu zástavby v souladu s § 11 odst. 3 písm. c) vyhlášky č. 146/2024 Sb..

a) Uliční – stavební čára:

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

Uliční čára - odděluje pozemky veřejné od soukromých. V hlavní uliční frontě není povoleno budovat žádné stavební objekty.

V lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je stavební čára objektů rodinných domů u **otevřené** zástavby stanovena **na 6 m od uliční čáry** – od majetkové hranice oddělující veřejný koridor od navržených stavebních parcel - stavebních pozemků.

V lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je stavební čára objektů rodinných domů u **sevržené - řadové** zástavby stanovena **na 6 m a 7,5 m od uliční čáry** (rovná řada rodinných domů) – od majetkové hranice oddělující veřejný koridor od navržených stavebních parcel - stavebních pozemků – systém je zřejmý z grafické části této územní studie, a **na 6 m** (ustupující řada rodinných domů po 1 m) od majetkové hranice oddělující veřejný koridor od navržených stavebních parcel - stavebních pozemků – systém je zřejmý z grafické části této územní studie.

Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých.

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

Hloubka **hlavní uliční hmoty** objektu rodinného domu u **sevržené** zástavby **je stanovena a je závazná** v rozmezí od **min. 10 – max. 11 m**. Dvorní křídla jsou **přípustná**, budou řešena do celkové maximální hloubky **15 m od stavební čáry** a budou zastřešeny rovnou střechou (možná hloubková tolerance 0,5 m) – ostatní regulace viz výkresy č. V 08 a V09.

Z hlediska prostorového využití stavebních parcel budou možné:

- samostatně stojící nebo řadový dům na jednom stavebním pozemku,
- dvojdom osově souměrný s hranicí sousedících pozemků (po dohodě vlastníků dotčených pozemků) – možnost pouze soukromých pozemků mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700) – v grafice označeno R,
- samostatně stojící rodinný dům, situovaný na dvou stavebních pozemcích – lze při dodržení všech předepsaných regulativů tolerovat, přičemž jeho výsledná podoba bude předmětem individuálního posouzení ze strany příslušného stavebního úřadu.

b) Boční odstupy staveb:

Minimální odstupy od společných bočních majetkových hranic jsou u **otevřené** zástavby závazně stanoveny dle § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. na **2 m**.

Boční odstupy u **sevržené** zástavby nejsou řešeny – šířka objektů je závazná – 11,5 m. U krajních objektů RD u **sevržené** zástavby je zbytkový boční prostor zřejmý z grafické části této ÚS a navržené parcelace.

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

c) Výška objektů:

Pro lokalitu „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice se připouští pro volnou **otevřenou** zástavbu i **sevrženou** řadovou zástavbu 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** (v celém řešeném území „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice),
- **Přízemí + patro ustupující** (mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700),
- **Přízemí + obytné podkroví** (v celém řešeném území „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice),
- **Přízemí + patro plné** (mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700),
- **2. NP s plochou střechou** (mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů, DN 700).
- **Podsklepení je možné** (v celém řešeném území „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice).

V rámci **sevřené** řadové zástavby, sestávající z 5, 6 nebo 9 rodinných domů, musí být všechny objekty rodinných domů řešeny vždy pouze jednou z uvedených variant, aby bylo zajištěno architektonické sladění a jednotný charakter výstavby v rámci bloku, tzn. buď všechny objekty jako **přízemní se sedlovou střechou**, nebo všechny objekty o **2 plných nadzemních podlažích s plochou střechou** - ostatní viz výkresy **V 08 a V 09**.

Úroveň vstupního podlaží $\pm 0,00$ 1. np objektu je **stanovena a je závazná** v rozmezí 30-60 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD.

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 je možno pozemky oplotit ve stavební čáře rodinných domů. Oplocení v této stavební čáře bude maximální výšky 2 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Oplocení bude řešeno formou pilířků s plotovou výplní (materiál je doporučen přírodní s ohledem na tvarosloví architektury objektu rodinného domu). V uličním oplocení mohou být osazeny vstupní branky a brány. Do uliční fronty – veřejného prostoru - není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných průmyslových dílců.

V oplocení mohou být integrovány pilíře přípojek inženýrských sítí, schránky a kóje na popelnice a podobně.

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

e) Tvar a sklon střech, hmotové regulace objektů:

Střechy rodinných domů v plochách „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice (u otevřené - sevřené zástavby) v případě sedlové střechy a řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako souměrné sedlové s hřebenem nad hlavní uliční hmotou objektu rovnoběžným se stavební čarou. Sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Vikýře k prosvětlení podkroví mohou dohromady v jedné střešní ploše tvořit max. 50% délky střešní roviny, vikýře nesmí v průčelí staveb, resp. v polohách do veřejného prostranství vytvářet vystupující podlaží, propojené s fasádou níže položených plných podlaží. Zděná nadezdívka řešeného půdního prostoru nebo podkroví musí být maximálně 1,3 m. Pro šikmé sklon střech objektů u **otevřené** zástavby v lokalitě je stanoven minimální sklon **30 - 45°**. Šikmé sklon střech hlavní hmoty objektů rodinných domů u **sevřené** zástavby jsou stanoveny na **38° a jsou závazné**. Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním objemem jako symetrické souměrné sedlové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Výška hřebene je závazná dle grafiky ve výkrese č. V 08.

Střechy u **sevřené zástavby** budou **závazně** bočně ukončeny požárními štíty s oplechováním, vystupujícími na plochy střešních krytin. Střechy mansardové a stanové **nejsou přípustné**.

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

Plochá střecha objektů je **přípustná**.

f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po uliční čáru – majetkovou hranici budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za uliční čarou – majetkovou hranicí - je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu.

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí mohou být umísťovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

g) Doplnkové stavby:

Výstavba doplnkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat funkčním regulativům, maximální zastavitelné ploše parcely všemi objekty, ustanovením územního plánu obce a ustanovením platných předpisů

U doplnkových staveb, situovaných ve dvorních traktech domů jsou **přípustné** ploché střechy a to tak, aby pohledově nevyčnívaly nad obrysy obytných domů

Garáže budou integrované do rodinného domu, případně přistavěné vedle objektu rodinného domu.

h) Závazné limity:

- minimální výměra stavebního pozemku – viz tabulka z územního plánu
- maximální procento zastavění – viz tabulka z územního plánu

Závazné limity z územního plánu jsou pro lokalitu „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice splněny.

ch) Hmotové řešení, výškové osazení objektů:

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

Úroveň vstupního podlaží $\pm 0,00$ 1. np objektu je **stanovena a je závazná** v rozmezí 30-60 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD.

i) Materiálové a barevné řešení:

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

j) Doprava v klidu, odstavné stání:

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích a odstavných stání bez souhlasu obce – investora územní studie.

V rámci výstavby objektu rodinného domu musí investor zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

Otevřená zástavba:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži rodinného domu či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (dle stavebně technického řešení objektu rodinného domu) a
- minimálně 2 odstavná stání uvnitř parcely mezi objektem a majetkovou hranicí – uliční čarou - na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před anebo vedle objektu rodinného domu mezi uliční čarou (majetkovou hranicí) - a stavební čarou rodinného domu.

Sevřená zástavba:

- 1 parkovací stání v garáži rodinného domu a
 1. u středových rodinných domů minimálně 2 parkovací stání mezi rodinným domem a uliční čarou.
 2. u krajních rodinných domů 1 parkovací stání vedle hlavního objektu rodinného domu za bočním oplocením na vnitřních zpevněných plochách a minimálně 1 parkovací stání mezi rodinným domem a uliční čarou.

Garáže u **otevřené** zástavby je doporučeno integrovat do dispozice rodinného domu, případně budou bočně přistavěné vedle objektu rodinného domu.

k) Zeleň:

Prostor veřejný od obruby komunikace po uliční čáru – majetkovou hranici - je možno ozelenit zelení podle koncepčních podkladů a rozhodnutí obce.

l) Odpadové hospodářství:

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

m) Požadavky na konstrukční řešení objektů rodinných domů v bezpečnostním pásmu vysokotlakého (VTL) plynovodu nad 40 bar DN 700 dle TPG 700 03:

Vzhledem k prostorovým a urbanistickým podmínkám území je výstavba rodinných domů navrhována i do **bezpečnostního pásma** ale tak, aby dodržela minimální odstupovou vzdálenost 120 m od plynovodu.

Tato poloha:

- respektuje **minimální bezpečnostní vzdálenost** dle TPG 700 03,
- umožňuje **efektivní využití území** v návaznosti na stávající zástavbu, dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě,
- zároveň **minimalizuje zásah do zemědělské půdy** vyšší bonity a do volné krajiny,
- neumožňuje z hlediska morfologie terénu, dostupnosti komunikací a infrastruktury **reálné alternativní umístění** mimo bezpečnostní pásmo, které by bylo funkčně a ekonomicky přiměřené.

Z výše uvedených důvodů je zástavba v této poloze **přijatelná za předpokladu splnění všech bezpečnostních opatření** stanovených normou TPG 700 03 a doplňujících požadavků uvedených níže.

V souladu s technickou normou **TPG 700 03** a příslušnými **předpisy o požární ochraně** musí být každý objekt rodinného domu umístěn v bezpečnostním pásmu 120–200 m od osy VTL plynovodu řešen takto:

1. **Typ a výška zástavby**
 - Rodinné domy budou **samostatně stojící, jednopodlažní** s možností obytného podkroví.
2. **Únikové cesty a vstupy**
 - Vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být **orientován na stranu odvrácenou od plynovodu**.
 - Doporučuje se, aby tato komunikace ústila do volného prostoru, nikoli do uzavřeného dvora nebo atria.
3. **Konstrukce obvodového pláště a střešní krytiny**
 - Obvodový plášť (fasáda) všech nadzemních částí objektu, popř. alespoň stěna přivrácená k VTL plynovodu, **musí být z nesnadno hořlavých materiálů** (třída

reakce na oheň **A1 nebo A2** dle ČSN EN 13501-1).

- Totéž platí pro **střešní konstrukci a krytinu**.

4. Výplně otvorů

- Okna, dveře a jiné prosklené prvky orientované směrem k VTL plynovodu, které mohou být vystaveny tlakovým vlnám či odletujícím částicím, se doporučuje opatřit **bezpečnostní fólií** s minimální odolností **P1A dle ČSN EN 356**.
- Vhodné je také použití **laminovaných bezpečnostních skel** (VSG).

5. Požárně bezpečnostní odstupy

- Požárně nebezpečný prostor a odstupové vzdálenosti mezi jednotlivými rodinnými domy musí odpovídat požadavkům **vyhlášky č. 23/2008 Sb.** a příslušným normám **řady ČSN 73 08xx**.
- Projektová dokumentace musí prokázat splnění požadavků na **šíření požáru mezi objekty**.

6. Technické sítě a zemní práce

- **Zemní práce a výkopy** v bezpečnostním pásmu musí být prováděny pouze po **souhlasu provozovatele VTL plynovodu**.
- Podzemní sítě (voda, kanalizace, elektro, atd.) je nutno umísťovat **mimo ochranné pásmo plynovodu a v koordinaci s jeho provozovatelem**.

7. Organizační opatření

- Před zahájením výstavby musí být **prokazatelně vyznačena trasa plynovodu** v terénu a zajištěna informovanost stavebníků.
- Během stavby nesmí být **omezen přístup k plynovodu** ani znemožněn zásah provozovatele.

8. Ostatní

- Všechny ostatní technické a bezpečnostní požadavky, které nejsou výše výslovně uvedeny, se řídí normou **TPG 700 03**, včetně příloh a odkazovaných standardů.
- Jednotlivé stavby navržené studií, které zasahují do BP, musí být předloženy v dalším stupni ke schválení provozovatelem přepravní soustavy.

Navržené technické, požární a bezpečnostní opatření odpovídají požadavkům **TPG 700 03**.

Umístění je vzhledem k územním a funkčním podmínkám **jedinou reálně využitelnou variantou rozvoje zastavitelného území**, a lze je proto považovat za **odůvodněné a přijatelné**.

E. Koncepce napojení na dopravu a inženýrské sítě

V rámci technické infrastruktury **budou** v předmětném prostoru plochy „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice v rámci dalších stupňů PD dopřesněny, doprojektovány a povoleny – a následně zrealizovány - následující objekty dopravní a technické infrastruktury:

- **Komunikace, chodníky, parkování**
- **Kanalizace splašková**
- **Kanalizace dešťová**
- **Vodovod**
- **Silnoproud distribuce – VN rozvody**
- **Silnoproud distribuce – NN rozvody**
- **Silnoproud veřejné osvětlení**
- **Slaboproudé rozvody – sdělovací kabely**

DOPRAVNÍ STAVBY:**Komunikace, chodníky, parkování:**

Dopravní infrastruktura lokality je v jižní a jihozápadní části napojena na stávající místní komunikaci v ul. Veselá a v severovýchodní části na silnici II/380.

Toto napojení je z hlediska stávajících majetkoprávních vztahů v prostoru a z hlediska respektování příslušných norem a předpisů jako jediné možné – zábor pozemku p.č. 6624/59 je minimální a tato předmětná parcela je svým tvarem vklíněna do prostoru, který je z hlediska dopravních projekčních norem jediná možná pro napojení celé lokality „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice na komunikaci II/380.

V rámci lokality je formou reparcelizace řešena zástavba pro volně stojící rodinné domy a je vymezena plocha zeleně pro veřejné prostranství. U zástavby rodinných domů jsou s ohledem na budoucí sjezdy na nové pozemky řešena parkovací stání, další parkoviště s kolmými stáními jsou mimo koridory s přístupem k RD.

Komunikace jsou rozděleny do několika koridorů. Šířka koridorů mezi novými pozemky je 10, 11, 12, 14,00 a 17,5 m, která zahrnuje vozovku šířky 5,50 m, podélná stání šířky 2,00 m po obou stranách, chodník šířky 1,80 m po jedné straně vozovky, oddělen od vozovky zeleným pruhem nebo podélným parkovacím stáním. V tomto koridoru jsou umístěny veškeré sítě technické infrastruktury. Komunikace na hlavních příjezdech z ulic Hodonínská a z ulice Veselá mají šířku 6 m.

VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY:**Splašková kanalizace**

Vzhledem k tomu, že se vedení obce, přes několikaleté úsilí, nepodařilo vykoupit pozemky, které by umožnily gravitační odvedení splaškových vod do stávající kanalizace v ulici Moravská, uvažuje návrh s jejich přečerpáváním do stávající stoky A11 v ulici Veselá. Na základě finančního propočtu a zvážení vhodnosti variant, rozhodlo vedení obce, že odvedení splaškové vody z jednotlivých RD bude řešeno systémem tlakové kanalizace.

Princip tlakové kanalizace:

Tlaková kanalizace pracuje na principu tlakového proudění v trubní síti, do které je potřebný přetlak dodáván čerpadly umístěnými v domovních čerpacích jímkách. Splaškové odpadní vody (do jímky nesmí být zaústěny vody dešťové) odtékají z RD gravitačně do domovní čerpací jímky, ze které jsou v závislosti na úrovni hladiny automaticky přečerpávány prostřednictvím přípojek do výtlačného řadu. Z majetkoprávních i praktických důvodů je každá nemovitost vybavena samostatnou čerpací jímkou. Elektrická energie pro čerpadlo je přiváděna z domovního rozvaděče. Domovní čerpací jímka (DČJ) je prefabrikovaná plastová nádrž o vnitřním průměru 1000 mm, s vnitřním vybavením. V nádrži je kapacitní rezerva pro výpadek el. energie, případně poruchu čerpadla. Jímka je osazena čerpacím soustrojím s objemovým čerpadlem, které je schopno vyvinout přetlak až 8 Barů. Čerpadlo je vybaveno na sání řezacím zařízením, které zaručí, že tlakové potrubí nebude ucpáváno většími nečistotami. Výtlačné řady jsou dimenzovány tak, aby byla zajištěna samočisticí schopnost potrubí, tj. aby rychlost proudění dosahovala v optimálním bodě 0,7-0,9 m/s. Jako materiál se používá potrubí PE100 SDR11 v dimenzích $\varnothing$ 50-75 mm spojovaný elektrotvarovkami. Napojení tlakových přípojek je možno při výstavbě odbočnými tvarovkami, nebo dodatečně navrtávacími pasy.

Tlakové kanalizační přípojky

Vzhledem k tomu, že součástí infrastruktury jsou i zpevněné plochy, komunikace a chodníky, měly by být součástí stavby tlakové kanalizace i domovní přípojky, v ideálním případě zakončené v domovní čerpací jímce s uzávěrem, bez osazené technologie. To by umožnilo postupné připojování budovaných RD bez nutnosti uzavírat příslušné výtlačné řady.

Stavby domovních čistíren odpadních vod, jímky na vyvážení a septiky jsou v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice nepřipustné.

Dešťová kanalizace

Jak bylo již uvedeno, není možné s ohledem na vlastnické poměry, gravitační odvedení dešťových vod do jednotné kanalizace v ulici Moravská. Jedinou možností je tedy jejich přečerpávání do stávající stoky A11 v ulici Veselá.

Z tohoto důvodu, a také ve smyslu novely vodního zákona č.544/2020 Sb, návrh v maximální

možné míře řeší retenci se vsakem dešťových vod. Toto řešení zohledňuje již návrh zástavby v území. V jeho centru je vymezený prostor pro retenční a vsakovací nádrže. S výjimkou nejnižše položené ulice, budou v nádržích zachytávány veškeré dešťové vody ze dvou výše položených ulic.

Návrh neuvažuje s odváděním dešťových vod z jednotlivých RD. Jejich stavebníci budou mít za povinnost utrácet tyto vody na vlastním pozemku. Na to musí být pamatováno již při návrhu RD. Vhodné je v tomto případě uvažovat s využitím dešťové vody nejen pro závlahu, ale i pro splachování WC, případně praní. Tato počáteční investice se časem vrátí v úspoře pitné vody pro tyto účely.

Návrh hospodaření s dešťovou vodou sestává z následujících objektů:

- dešťové stoky
- retenční a vsakovací nádrže
- odtokový objekt s regulovaným odtokovým množstvím
- čerpací stanice dešťové vody
- akumulční nádrž
- výtlač z ČS

Kanalizační přípojky

Do dešťové kanalizace budou zaústěny pouze přípojky od uličních vpustí. Dešťové vody z jednotlivých RD budou retenovány a využívány na vlastních pozemcích.

Retenční a vsakovací nádrže R1, R2

Jsou hlavním prvkem v hospodaření s dešťovou vodou. Jedná se o zemní otevřené nádrže se sklonem svahů 1:3 s průměrnou hloubkou max. hladiny 0,6 m v nádrži R1 a 0,3 m v nádrži R2. V místě nátoky a odtoku z nádrží je dno prohloubeno. Při nátoky z kanalizace umožňuje utlumit energii přitékající vody a v místě odtoku může dojít k usazení přitékajících splavenin.

Hydrotechnické výpočty

Návrh retenčních nádrží byl proveden dle ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod, na podkladě IG průzkumu z listopadu 2023. Přítok dešťových vod do nádrže byl stanoven výpočtem racionální metodou dle ČSN 756101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, čl.5.3.4.7.

Retenční a vsakovací nádrž R1

Tvar nádrže vychází z tvaru prostoru mezi hranicemi stavebních parcel, ve kterém bude umístěna. Předpokládá se, že prostor bude zároveň fungovat jako odpočinková zóna pro obyvatele území. Podél nádrže bude po obou stranách ponechán průchozí prostor šířky min. 4 m.

Odtokový objekt

Odtokový objekt umožňuje řízený odtok z retenční nádrže R2 do dešťové kanalizace, stoky VD2. Jedná se o monolitický obdélníkový objekt s vírovým regulátorem na vtoku. Vírový regulátor zajistí řízený odtok z nádrže v množství 5,0 l.s-1. Odtok DN 100 bude osazen na kótě 196,40. U dna nádrže, bude ve stěně objektu otvor, který umožní úplné vypuštění nádrže. Otvor bude opatřen ručním hradítkem, kotveným do stěny objektu. Proti ucpání potrubí, bude odtok i přeliv chráněn česlicemi.

Čerpací stanice dešťové vody

Dešťové vody přitékají stokou do čerpací stanice. Čerpací stanice kruhového půdorysu je sestavena ze ŽB prefabrikátů DN 1500 mm. Bude osazena dvěma odstředivými kalovými čerpadly se spouštěcím zařízením. Aby nedošlo při výpadku el. energie k přeplnění čerpací šachty, bude čerpací stanice vybavena záložním zdrojem a doplněna akumulční nádrží. ČS bude pracovat v režimu 1+1. Běžně bude v provozu jedno čerpadlo s výkonem 6,0 l/s přitom se budou čerpadla pravidelně střídát. V případě většího přítoku budou pracovat obě čerpadla současně s výkonem 12,0 l/s. Pokud bude v budoucnu možné provést gravitační propojení dešťové kanalizace do ulice Moravská, může čerpací šachta s akumulční nádrží sloužit jako zásobárna dešťové vody pro závlahu obecní zeleně.

Akumulční nádrž

Akumulční nádrž bude sloužit pro eliminaci nerovnoměrného přítoku dešťové vody do čerpací stanice. S čerpací stanicí bude propojena potrubím u dna, pod stropem bude akumulční nádrž propojena s čerpací šachtou odvzdušňovacím potrubím. Potřebný akumulční objem 80 m³ byl stanoven výpočtem.

Hydrotechnický výpočet

Při čerpaném množství 12,0 l/s, vychází maximální potřebný objem akumulace 71,60 m³. Navržený objem akumulace 80 m³ vyhovuje. Akumulční nádrž bude sestávat ze dvou prefabrikovaných ŽB nádrží, osazených vedle čerpací šachty, se kterou budou vzájemně propojeny. Nádrže budou

sestaveny z vysokého dna o vnitřních rozměrech 2,4 x 8,1 m a výšce 2,38 m. budou zakryty prefabrikovanou ŽB deskou se vstupními otvory.

Výtlač z ČS

Čerpadla budou propojena do společného výtlačku, kterým budou dešťové vody přečerpávány do ukliďovací šachty společné i pro výtlač V1 splaškové kanalizace. Z této šachty budou splaškové i dešťové odpadní vody odtékat stokou do stávající revizní šachty Š106 na stoce A11. Připojení potrubí se provede vývrtem a úpravou žlábků ve dně šachty, pro plynulé napojení přiváděných odpadních vod. Výtlačné potrubí je navrženo z trub PE100 SDR11 $\varnothing$ 160x14,6 v celkové délce 291 m.

Vodovod

Řešená lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad 29 z trub PVC $\varnothing$ 110 v ulici Hodonínská. Z řadu 29 bude provedeno zaokružování navržené lokality na stávající vodovodní řad číslo 47 z trub litinových DN100, v křižovatce ulic Veselá a U Kostela.

Řad 29.1 tvoří hlavní zásobovací řad lokality, Napojuje se na stávající řad 29 v ulici Hodonínská v místě koncového hydrantu, po jeho demontáži. Prochází navrženou lokalitou a je zaokružován na stávající řad 47 v křižovatce ulic Veselá a Za Kostelem. Je navržen z trub PE100 SDR11 $\varnothing$ 110x10 v celkové délce 612,70 m.

Vodovodní přípojky

Vzhledem k tomu, že součástí infrastruktury jsou i zpevněné plochy, komunikace a chodníky, měly by být součástí stavby vodovodu i domovní přípojky, zakončené malorozměrovou vodoměrnou šachtou s uzávěrem. Vlastník a provozovatel vodovodní sítě požaduje, aby ve vodoměrných šachtách byly osazeny vodoměry. O jejich osazení požádá, na základě smlouvy, investor stavby. Vodoměrná šachta bude osazena min 1 m za hranicí stavebního pozemku. Od řadu až po vodoměrnou šachtu bude přípojka vedena v chrániče PE $\varnothing$ 90.

Zabezpečení proti požáru

Na navrženém vodovodním řadu DN100 budou, pro zabezpečení lokality proti požáru, osazeny v nejnižším a nejvyšším místě 2 nadzemní hydranty DN80. hydranty budou osazeny na zaokrouhvané vodovodní síti DN100. Lokalita je z hlediska zabezpečení proti požáru ještě i v dosahu stávajících požárních hydrantů P14 v ulici Hodonínská, který je ve vzdálenosti 105 m od vjezdu do lokality a P25 v ulici Farní, který je ve vzdálenosti 170 m od lokality. Ze záznamu o kontrole zařízení pro zásobování vodou dle ČSN 73 0873 je pro blíže osazený hydrant P14 uvedena vyhovující hodnota.

Posouzení tlakových poměrů

Obec je zásobována vodou z jednokomorového vodojemu Mutěnice o objemu 650 m³.

Stávající tlak ve vodovodní síti vyhoví.

V rámci dalších stupňů projektových dokumentací je nutno splnit veškeré požadavky společnosti Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s., Purkyňova 2933/2, 695 11 Hodonín.

ELEKTROROZVODY:

Silnoproud distribuce – VN rozvody

Předmětem tohoto stavebního objektu je rozšíření distribuční el. sítě pro zajištění dodávky el. energie pro nově plánované RD v lokalitě „Za Fišmanovým“. V řešené etapě výstavby je uvažována výstavba RD a veřejné osvětlení, které budou připojeny k distribuční síti NN na základě uzavřené smlouvy o připojení s distribuční společností EG.D, a.s.. Rozšíření distribuční soustavy bude představovat úpravu vedení VN, novou kioskovou distribuční trafostanici a nové rozvody NN. Výkon distribučního transformátoru: 400 kVA

Technický popis zařízení

Pro napájení odběrných míst v lokalitě „Za Fišmanovým“ bude instalována nová kiosková distribuční trafostanice umístěná v blízkosti první křižovatky od hlavní silnice vedle plánovaného parkoviště.

Úprava sítě VN

Nově navržená kiosková trafostanice je uzpůsobena pro připojení kabelovým vedením VN. Stávající venkovní vedení VN vedoucí přes řešenou lokalitu bude tedy v potřebném rozsahu nahrazeno kabelovým vedením VN. Nový kabel VN se naspojuje na stávající v blízkosti stávajícího kabelosvodu vedle státní silnice Mutěnice – Hodonín. Při křížení této vozovky bude proveden protlak pod vozovkou.

Dále bude kabel VN veden podél vozovky v koridoru inž. sítí a bude vysmyčkován v navržené kioskové trafostanici "Za Fišmanovým". Z nové trafostanice bude kabel VN dále pokračovat převážně v chodníku ve společné trase s kabely NN a bude vyveden na venkovní vedení VN na konci řešené lokality. Do nové kioskové trafostanice bude zaústěn stávající kabel VN firmy MND, který je nyní sveden z blízkého sloupu VN. Pro zaústění tohoto kabelu bude v trafostanici osazen odpovídající rozváděč VN. V úseku od místa napojení ke kabelosvodu na konci lokality bude stávající venkovní vedení VN zdemontováno. Kabelové vedení VN je navrženo kabelem typu 3x NA2XS2Y 240 mm². Spolu s kabelem VN bude v zemi uložena trubka HDPE 40/33 pro případné profouknutí datového optického kabelu dle požadavku firmy EG.D, a.s. Kabel VN bude uložen v zemi v pískovém loži (dle ČSN 33 2000-5-52, odst. 521.N11) s uspořádáním jednotlivých žil do těsného trojúhelníku v hloubce 1,0m. Pro zabezpečení trojúhelníkového uspořádání se kabely před zásypem pískem svazkují plastovými řemínky PVC ve vzdálenosti 1m. Kabely vn se proti mechanickému poškození chrání krycími deskami AROT uloženými na pískové vrstvě nad kabely.

Nová distribuční TS

V řešené lokalitě bude osazena nová distribuční kiosková trafostanice dle materiálového standardu firmy EG.D, a.s. (zřejmě typu UF 2538). Stavební část trafostanice je tvořena železobetonovou monolitickou buňkou a samostatně vyráběnou (odnímatelnou) střechou. Vnitřní rozdělení prostoru stanice zajišťují betonové mezistěny, popř. kovové síťové zábrany. Podzemní část trafostanice je oleji a vodě nepropustná, prostor pod transformátorem vytváří olejovou záchytnou jímku. Navržená trafostanice je rozdělena na dva prostory – trafokobku a společnou rozvodnu VN a NN. V trafokobce bude umístěn transformátor. Je uvažován stroj o výkon 400 kVA. Rozváděč VN bude v kompaktním provedení typu KKKT (kabel-kabel-kabel-vývod na trafo). Bude umístěn v místnosti rozvodny. Rozváděč NN bude rovněž typový dle materiálového standardu firmy EG.D - typ RST 0663/4535 s deionem s nastavitelnou spouští s pěti vývodovými pojistkovými odpínači. Rozváděč bude umístěn do stojanu ST-MK ukotveným ke stěně TS. Bude provedeno rovněž uzemnění trafostanice. Uzemnění trafostanice bude společné pro část VN i NN dle ČSN 33 2000-5-54 ed.3. Uzemňovací soustava je tvořena zemnicím páskem FeZn 30/4 mm uloženým v zemi a tyčovými zemniči. Před vstupními dveřmi do TS budou provedeny ekvipotenciální prahy rovněž z pásku FeZn 30/4mm ve vzdálenosti 1,0m od dveří TD a v hloubce 0,4m pod terénem. Na dvou místech bude uzemnění přivedeno do vnitřního prostoru TS přes zkušební svorky. Uvnitř TS bude provedena nadzemní část uzemnění, které je součástí dodávky kioskové TS. Na tento zemnicí vodič se samostatně připojí všechny kovové konstrukce uvnitř trafostanice (nádob transformátoru, rozvaděče VN a NN, nosné kovové konstrukce, kovové zárubně, aj.).

Stávající venkovní trafostanice TS Školka nacházející se na parcele parc. č. 2208/1 bude zrušena vč. nadzemního vedení VN, úsekových spínačů a kabelového zemního vedení VN procházející pod plánovanou komunikací až k suchému poldru. Přívodní vedení VN bude demontováno až k podpěrnému bodu na parc. č. 7152. Další VN linka procházející šikmo přes parcelu parc. č. 2211/21 v jihozápadním cípu řešené lokality bude přeložena do nové polohy. Stávající podpěrný bod nacházející se na parc. č. 2211/21 bude demontován. Nová poloha podpěrného bude vedle retenční nádrže. Z tohoto nového podpěrného bodu bude proveden kabelosvod do nové navržené kioskové trafostanice. Z této nové kioskové trafostanice budou vyvedeny dva kabely VN 22kV, které budou ve společném výkopu s kabely NN uloženy podél jednotlivých parcel až k suchému poldru, kde budou naspojovány na stávající VN kabely, které pokračují do zděné trafostanice na ul. Dubňanská.

Sílnoproud distribuce – NN rozvody

Z nové distribuční trafostanice budou vyvedeny kabelové rozvody NN zajišťující napájení nových odběrných míst (RD + VO). Dále bude z nových rozvodů NN připojena stávající regulační stanice plynu. Z nové TS budou vyvedeny tři kabely typu NAYY 4x240 mm². V blízkosti tří navržených křižovatek budou osazeny rozpojovací skříně typu SR532. Do každé skříně bude veden jeden kabel typu NAYY 4x240mm² a skříně budou dále propojeny kabely stejného typu. Z každé skříně SR532 budou vyvedeny dva kabely typu NAYY 4x150mm² do jednotlivých ulic, po každé straně jeden. Tyto kabely budou vysmyčkovány v přípojkových skříních SS100, resp. SS200 u soumezí stavebních parcel a budou zaústěny do skříní SR 432, resp. SR532 na konci jednotlivých ulic. Je uvažováno propojení těchto skříní rovněž kabely NAYY 4x150 mm². Z rozpojovacích skříní krajních ulic bude napojen okruh do „příčné“ ulice kabelem NAYY 4x150mm². Přibližně uprostřed tohoto okruhu bude osazena rozpojovací skříň SR552 rozdělující napájení ulice ze dvou stran. Spolu s kabely NN bude v

zemi uložen zemnicí pásek FeZn 30/4 mm sloužící pro uzemnění všech rozpojovacích skříní a vytýpovaných přípojkových skříní. Kabely NN budou uloženy v zemi dle ČSN 33 2000-5-52 z března 1998, čl. 521.N11.13 a podle tab. 52HN10. V chodníku a volném terénu s krytem 70 cm a v krajnici vozovky a ve vozovce s krytem 1 m. Při hloubce 70 cm, tam, kde není nebezpečí mechanického poškození, se použije výstražné fólie š. 33 cm uložené na pískové lože. Tam, kde je nebezpečí mechanického poškození, se použije ke krytí kabelu cihel. Ve všech případech je výška pískového lože 2 x 10 cm. Při křižování vozovek a krajnic se kabely uloží do plastových rour v hloubce 1 m. Rovněž při křižování všech stávajících inž. sítí budou kabely uloženy do chrániček.

Silnoproud veřejné osvětlení

V řešené lokalitě „Za Fišmanovým“ bude provedeno také nové veřejné osvětlení. Řešené VO bude napojeno z nového rozvaděče veřejného osvětlení (RVO) umístěného v blízkosti první křižovatky v nové lokalitě. VO představuje nové odběrné místo z distribuční sítě NN, bude připojeno na základě uzavřené smlouvy o připojení s firmou EG.D a.s.. Nové VO bude provedeno kolem příjezdové komunikace k nové lokalitě a v jednotlivých ulicích RD. Bude provedeno pomocí osvětlovacích stožárů s venkovními svítidly v provedení LED. Nové VO bude napojeno z nového rozvaděče veřejného osvětlení (RVO). Rozvaděč RVO bude napojen z rozvodů NN firmy EG.D. Z rozvaděče RVO budou vyvedeny dva okruhy VO – do první ulice RD a k příjezdové komunikaci. Z okruhu kolem příjezdové komunikace budou provedeny odbočky do dalších ulic RD. Nové VO v nové obytné lokalitě je uvažováno osvětlovacími stožáry příslušné délky (dle výpočtu osvětlení) s venkovními svítidly LED (barva světla teple bílá). Stožáry jsou uvažovány v pozinkovaném provedení, budou vybaveny stožárovou svorkovnicí s pojistkou 6A. Svítidlo bude napojeno od stožárové svorkovnice kabelem CYKY 3Cx1,5 vedeným uvnitř stožáru. Vzdálenost stožárů od inž. sítí musí být dle vyjádření jejich správců. Celý systém VO je navržen dle ČSN CEN/TR 13201 z 09/2016 pro třídu osvětlení místní komunikace M6 s přílehlým chodníkem P6. Nové rozvody VO budou provedeny zemním kabelem CYKY 4Bx10 mm², který bude vysmyčkován v jednotlivých osvětlovacích stožárech. Zemní kabel VO bude po celé délce uložen v plastové chráničce PVC DN 63, při křížení vozovky ještě v chráničce PVC DN 110mm. Spolu s kabelem VO bude v zemi uložen zemnicí drát FeZn D 10mm, na který se přizemní každý osvětlovací stožár.

Slaboproudé rozvody – sdělovací kabely

V rámci budování technické infrastruktury v lokalitě „Za Fišmanovým“ je uvažováno také s provedením sdělovacích rozvodů (optických kabelů). Budou zde položeny příslušné chráničky (mikrotrubičky), do kterých se zafouknou sdělovací kabely na základě žádosti o připojení jednotlivých odběratelů s provozovatelem datové sítě. Optický kabel je možno využít pro různá media dle požadavku obce (telefon, datové rozvody, kabelová TV, kamerový systém). Trasa sdělovacích vedení je navržena v koridoru inž. sítí kolem navržených komunikací. Chráničky budou uloženy v zemi většinou ve společném výkopu s kabelem veřejného osvětlení, resp. s distribučním kabelem NN. Budou položeny po obou stranách ulice, částečně ve volném terénu, částečně v chodníku. Napojení sdělovacích rozvodů je uvažováno z trasy stávajících sdělovacích rozvodů v dané lokalitě. Chráničky pro optické kabely budou uloženy v zemi dle ČSN 33 2000-5-52 v pískovém loži a označeny výstražnou fólií. Při uložení ve společném výkopu s kabelem VO budou trubky uloženy v hloubce 70cm, při uložení v chodníku v hloubce 50cm. Při křižování komunikací a ostatních inženýrských sítí budou uloženy v chráničce, resp. ve společném protlaku pro VO. Pro vzájemný styk inž. sítí platí ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

Veškeré detailní řešení všech dopravních a inženýrských sítí a jejich vazeb na další objekty v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice budou dopřesněny a projednány a odsouhlaseny v rámci dalších stupňů projektových dokumentací.

F. Etapizace přípravy a realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru plochy „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice je doporučeno provést následující procedury:

- Dokončit reparcelaci lokality dle této územní studie a aktuálního právního stavu,
- Vypracovaný geometrický plán (nebo jiný závazný situační podklad) **musí** být zpracován tak, aby umožnil respektování zásadních limitů v území – a to zejména trasu vedení vysokotlakého (VTL) plynovodu na 40 barů DN 700, linii minimálního odstupu stavby 120 m od trasy tohoto VTL plynovodu a linii bezpečnostního pásma 200 m tohoto VTL plynovodu. Tyto linie budou zásadní pro osazování jednotlivých staveb rodinných domů v území.
- Projekčně dokončit, stavebně správně povolit a následně zrealizovat veškerou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě v rámci I. etapy výstavby,
- K prodeji nabídnout pozemky stavební parcely - dle jednotlivých etap zástavby RD,
- Dle finanční a technické připravenosti jednotlivých stavebníků RD monitorovat a koordinovat jejich aktivity v rámci realizací jednotlivých staveb RD.

G. Zásady řešení veřejných prostranství

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je specifikována plocha ... *veřejných ploch a zeleně* ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou 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 zákona 283/2021 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.

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice má rozlohu cca 11,6 ha a dle ustanovení výše uvedeného předpisu musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m² minimálně 5% (1000 m²), je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 5800 m². Plocha skutečných veřejných prostranství dle výše uvedeného činí dle grafické části cca 12.000 m², takže splňuje ustanovení předmětného zákona.

Další realizace staveb v prostoru veřejného prostranství, které by vedly ke zvýšení počtu osob v BP, **nelze** v budoucnu realizovat. To se týká zejména dodatečného umístění herních prvků, laviček, odpočívák at' pro odpočinek, nebo konání akcí, kde se předpokládá vyšší koncentrace osob. Takové dodatečné řešení je **nepřípustné**.

Pro další odpočinkovou a rekreační činnost mohou být využívány také stávající prostory v obci, k tomu účelu již zrealizované.

H. Odůvodnění koncepce řešení

Urbanistická koncepce plochy „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice byla dlouhodobě připravována a projednávána se všemi vlastníky v lokalitě a zainteresovanými orgány. Veškeré detailní řešení všech dopravních a inženýrských sítí a jejich vazeb na další objekty v lokalitě „Kuničky (B)“ v k.ú. Mutěnice budou dopřesněny a projednány v rámci dalších stupňů projektových dokumentací. V případě potřeby a dle konečného projednání může dojít k drobné úpravě koncepce řešení řešené lokality.

Po společné dohodě všech došlo ke kompromisnímu řešení, které umožní výstavbu všech stavebních prvků v lokalitě.

Je tedy možno konstatovat, že tato obsahová i formální podoba územní studie je plně **v souladu** se zadáním územní studie a vydaným a platným územním plánem obce.

V rámci další dílčí změny se doporučuje prověřit změny funkčního využití ploch dle grafické části.

I. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000 A4
 - V.02 Situace širších vztahů – řešené hranice a plochy M 1:3000 A4
 - V.03 Situace širších vztahů – etapizace M 1:3000 A4
 - V.04 Situace širších vztahů – ortofoto podklad M 1:3000 A4
 - V.05 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:2000 A3
 - V.06 Komplexní urbanistický návrh – plošné regulační zásady M 1:1000 A2
 - V.07 Návrh reparcelace, veřejná prostranství M 1:1500 A3
 - V.08 Regulační zásady pro sevřenou – řadovou zástavbu – sedlová střecha M 1:1500, M 1:100 A3
 - V.09 Regulační zásady pro sevřenou – řadovou zástavbu – rovná střecha M 1:1500, M 1:100 A3
- Dopravní a technická infrastruktura – bude dopřesněna v rámci dalších stupňů PD.

J. Tým zpracovatelů

Urbanismus, kompletace

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

Projekční řešení původní dopravní a technické infrastruktury, inženýrská činnost

... společnost PPprojekt Hodonín s.r.o., Dobrovolského 3971/5A, 695 01 Hodonín - Ing. Pavel Kočvara ...

....

V Kyjově prosinec 2025