

# ÚZEMNÍ STUDIE

# DOLNÍ VĚSTONICE

## plochy BR1, BR2, BR3 a BR4



## TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí  
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Objednatel: Obec Dolní Věstonice, Dolní Věstonice 67, 691 29 Dolní Věstonice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: mail@arprojekt.cz  
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)  
Číslo zakázky: 852  
Datum zpracování: 11/2015  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. Zita Strejčková

<b>1.</b>	<b>Vymezení řešené plochy .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Urbanistická koncepce .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Kapacita výstavby .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....</b>	<b>5</b>
	5.1. Veřejná prostranství .....	5
	5.2. Místní komunikace .....	5
	5.3. Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání) .....	6
	5.4. Komunikace pro pěší .....	6
	5.5. Zásobování vodou, zásobování požární vodou .....	6
	5.6. Odčerpávání a čištění odpadních vod .....	6
	5.7. Zásobování elektrickou energií .....	7
	5.8. Zásobování plynem .....	8
	5.9. Veřejné osvětlení .....	8
	5.10. Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury .....	8
	5.11. Nakládání s odpady .....	8
<b>6.</b>	<b>Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) .....</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Specifické regulativy, platné v jednotlivých blocích pozemků vymezených v hlavním výkrese .....</b>	<b>16</b>
	11.1. Podmínky využití pozemků typu A: .....	16
	11.2. Podmínky využití pozemků typu B: .....	16
	11.3. Podmínky využití pozemků typu C: .....	16
	11.4. Podmínky využití pozemků typu D: .....	17
	11.5. Podmínky využití pozemků typu E .....	17
	11.6. Podmínky využití pozemků typu F .....	17
	11.7. Podmínky využití pozemků typu G .....	18
<b>12.</b>	<b>Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území - etapizace výstavby .....</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Podmínky pro vymezení ochranná pásma .....</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>Důsledky na zemědělský půdní fond .....</b>	<b>18</b>
<b>16.</b>	<b>Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>18</b>
<b>17.</b>	<b>Závaznost územní studie .....</b>	<b>18</b>
<b>18.</b>	<b>Odůvodnění územní studie .....</b>	<b>20</b>
	18.1. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie .....	20
	18.2. Seznam použitých podkladů .....	20
	18.3. Vlastnické vztahy v území .....	21
	18.4. Informace o zpracování konceptu územní studie .....	21
	18.5. Další požadavky vzešlé z projednání konceptu .....	24
	18.6. Odůvodnění vymezených podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřej. infrastruktury .....	24
	18.7. Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu .....	25
	18.8. Odůvodnění podmínek pro vymezení ochranná pásma: .....	26
<b>19.</b>	<b>Ekonomické zhodnocení, vymezení podílu vlastníků na veřejných prostranstvích, dopravní a technické infrastruktury .....</b>	<b>27</b>
<b>20.</b>	<b>Seznam výkresů .....</b>	<b>31</b>

---

---

# TEXTOVÁ ČÁST

---

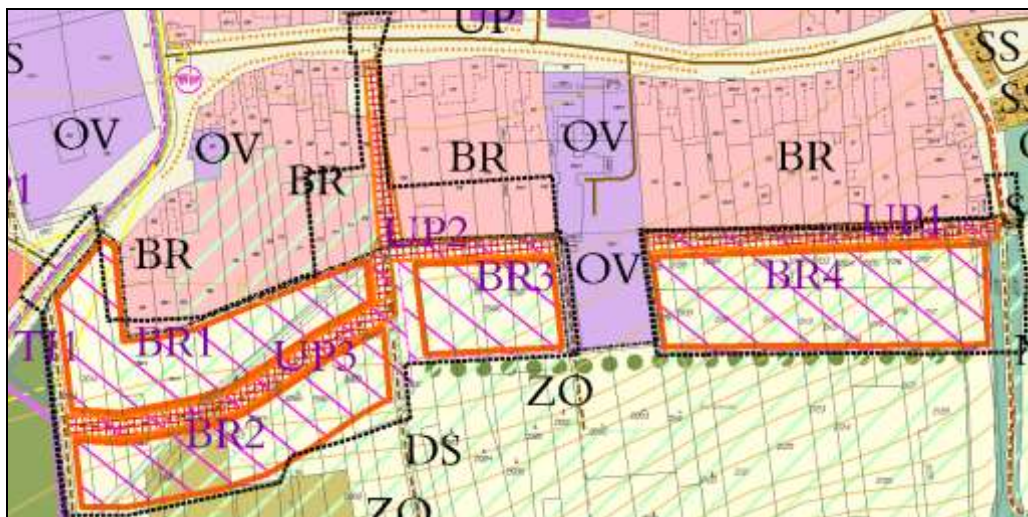
---

## 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v k.ú. Dolní Věstonice při jižním okraji zastavěného území. Jedná se o rozlehlé zahrady navazující na zastavěné území. Rozloha plochy podle hranice řešeného území je 5,2236ha.

Plochy jsou v územním plánu Dolní Věstonice označeny BR1, BR2, BR3 a BR4. Do řešeného území byly zahrnuty také plochy pro veřejná prostranství označené UP1, UP2 a UP3. Plochy jsou označeny fialovou šikmou šrafou:

Kromě pozemků označených v územním plánu jako návrhové plochy, řeší územní studie také část ploch stávajících, z cílem lepšího a efektivnějšího využití území. Dále je řešena nová komunikace okolo školy, ale pouze jako doplňková část, která nepodléhá závaznosti územní studie, avšak podmiňuje výstavbu v území. Řešené území je v následujícím obrázku orámováno černou čárkovanou čarou.



Územní studie je vypracována nad katastrální mapou digitalizovanou (KMD) a vytištěna v měřítku 1:1000.

## 2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Koncepce urbanistického návrhu spočívá v založení kvalitní dopravní obsluhy lokality, vytvoření příznivých podmínek pro sociální kontakty obyvatel a jejich estetické vnímání daného území. Cílem je rovněž zajištění podmínek pro umístění energeticky úsporných rodinných domů. **Dále je kladen důraz na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků.** Toto znevýhodnění by mohlo nastat u těch majitelů pozemků, kteří vlastní úzký pozemek a na kterém by se po zastavění sousedních pozemků nedalo stavět. Přes veškerou snahu zachovat stávající parcelaci bude nutné některé pozemky sloučit, či přeparcelovat. Koncepce dopomůže k zajištění trvale udržitelného rozvoje této části obce.

Urbanistická koncepce je rozdělena na 2 části. V západní části (bloky A, B, C, D, E) je založena na umístění dvoupruhové obslužné komunikace připojené na západě lokality na silnici II/420 a na severu lokality na stávající ulici vedoucí ke škole. Podél komunikace je navržena oboustranná zástavba rodinnými

domy. V této části jsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro zeleň, s možností umístění dětského hřiště. Jejich přínos se předpokládá jak pro stávající, tak pro nové obyvatele k rozvoji sociálních vazeb.

Ve východní části (blok F) je urbanistická koncepce založena na jednoruhové obslužné komunikaci. Nová komunikace vede od hřbitova a okolo školy se napojuje na stávající komunikaci v obci. Zástavba podél komunikace se předpokládá pouze jednostranná, převážně řadovými domy.

### 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v souladu s § 7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Poloha veřejných prostranství je vymezena závazně, hranice veřejných prostranství jsou ve výkrese zaznačeny modrou barvou.

V navazujícím řízení se u ploch A, B, C, D, E a F doporučuje uplatnit podmínku uzavření Dohody o parcelaci, která bude obsahovat mimo jiné závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury.



Podkladem pro smlouvu budou následující údaje:

#### Plochy A, B, C

- Celková výměra činí	21900 m <sup>2</sup>
- Z toho celková výměra ploch veřejných prostranství	
o komunikace	3226 m <sup>2</sup>
o veřejná prostranství - plochy zeleně	1037 m <sup>2</sup>
- Podíl výměry veřejných prostranství na celkové výměře plochy v %	19,47 %

#### Plochy D, E a F

- Celková výměra činí	13390 m <sup>2</sup>
- Z toho celková výměra ploch veřejných prostranství	
o komunikace	2381 m <sup>2</sup>
- Podíl výměry veřejných prostranství na celkové výměře plochy v %	17,86 %

	
<p><b>Bilance v plochách A, B a C:</b> do výpočtu jsou zahrnuta veřejná prostranství a veřejná infrastruktura v ploše vybarvené červeně, a dále část veřejného prostranství vybarveného zeleně.</p>	<p><b>Bilance v plochách D,E a F:</b> do výpočtu jsou zahrnuta veřejná prostranství a veřejná infrastruktura v ploše vybarvené červeně, a dále část veřejného prostranství vybarveného zeleně</p>

Studie rovněž vymezila stavební pozemky různých velikostí, s cílem co nejméně zasahovat do stávajících parcelních hranic. Navržené parcelní hranice stavebních pozemků jsou závazné, pozemky je ale přípustné sloučit, tj. postavit 1 rodinný dům na 2 stavebních pozemcích.

Další podmínky jsou vymezeny v následujících kapitolách.

## 4. KAPACITA VÝSTAVBY

Při projednání konceptu studie byla odsouhlasena varianta s umístěním **51 rodinných domů**.

Výstavba bude řešena formou samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů, řetězových (pojem je vysvětlen v kap. 10), nebo řadových rodinných domů, v závislosti na šířkách parcel vlastníka a sousedních parcel. Bude se jednat o jednopodlažní domy, podle regulativů obsažených v kapitole Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby).

## 5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístěny ve veřejných prostranstvích.

### 5.1. Veřejná prostranství

Západní část (bloky A - F): navržené pozemky veřejných prostranství obsahující komunikace mají jednotnou šířku 10 m. Podél komunikací jsou navrženy ozeleněné pruhy o šířce 2 - 2,5 m, které budou sloužit na jedné straně komunikace k položení veřejné technické infrastruktury a chodníku a na druhé straně komunikace k položení dalších sítí technické infrastruktury a k umístění záchytných příkopů pro vsakování dešťové vody a veřejné zeleně. Veřejná prostranství v centrální části budou obsahovat park, doplněný podle potřeby dětskými hřišti s herními a sportovními prvky (bude upřesněno v navazujícím řízení). Část parku bude v případě potřeby snížena a bude tvořit mělký poldr sloužící k akumulaci dešťové vody.

Východní část (blok G): Navržené pozemky veřejných prostranství budou mít šířku cca 8 - 8,5 m. Podél komunikace není možné zasakování dešťové vody z komunikací do zasakovacích příkopů vzhledem k malé šířce veřejného prostranství.

Ve výsadbách na veřejných prostranstvích budou upřednostněny domácí dřeviny.

### 5.2. Místní komunikace

Řešená plocha je dopravně obsloužena dopravně zklidněnými komunikacemi.

Západní část:

Komunikace vedoucí napříč řešenou plochou je dvoupruhová obousměrná v šířce 5,5 m. Je připojena na stávající silnici II/420 a na místní komunikaci vedoucí ke škole. Na komunikaci je kolmo připojena slepá komunikace východním směrem, dvoupruhová obousměrná. Její délka nepřesahuje 95 m, proto je bez obratiště.

Na komunikaci jsou odbočky umožňující vjezd na polní cesty k vinohradům pod Pálavskými kopci.

Východní část:

Komunikace orientovaná směrem východ - západ je napojena na místní komunikaci u hřbitova. Je obousměrná, jednopruhá s místním rozšířením pro vyhnutí vozidel, druhý pruh je nahrazen parkovacím stáním. Pokračuje dále okolo školního hřiště a u618 školy ústí do stávající ulice. U hřbitova bude zachován průjezd na polní cestu k vinohradům.

Na začátku polní cesty se doporučuje osazení vegetačních předělů proti splachu půdy z polí.

Bude se jednat o dopravně zklidněné komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1, obytná ulice s přístupem vozidel dopravní obsluhy.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno nejen

dopravní značkou, křižovatkami, ale i řešením dopravy v klidu (parkovacím pruhem) a podle potřeby i zpomalovacími prahy s přechody pro chodce na začátku ulice (jejich poloha se předpokládá v místech před výjezdem z území a bude upřesněna v navazujícím řízení).

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce rovinatý terén (min. podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%) - bude upřesněn v navazujícím řízení.

### 5.3. Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání)

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" (2006 + změna Z1). Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

U parkovacích stání odpovídá dle ČSN 1 stání 20 obyvatelům. Je proto potřebné při předpokládané obloženosti bytů 3ob./byt řešit v tomto území s rodinnými domy:

Západní část:

RD s 34 byty, uvažovány byty nad 100 m<sup>2</sup>, počet obyvatel 34\*3=102, potřebný počet parkovacích stání 102/20 =5,1 zaokrouhleně 6. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Navržená parkovací místa jsou rozmístěna rovnoměrně po celé lokalitě, jejich počet dvojnásobně převyšuje potřebu domů na ulici. Jsou navržena parkovací stání podélná.

Východní část:

RD s 17 byty, uvažovány byty nad 100 m<sup>2</sup>, počet obyvatel 17\*3=51, potřebný počet parkovacích stání 51/20 =2,55 zaokrouhleně 3. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Komunikace je zúžena na jeden pruh a druhý je využit jako parkovací (umožňuje zaparkování až 15 vozidel). Tímto řešením je navíc dosaženo zklidnění dopravy v této části ulice. Navržená podélná parkovací stání jsou uvažována s povrchem barevně odlišné dlažby.

Parkování nákladních automobilů a jiné techniky není v řešeném území uvažováno.

### 5.4. Komunikace pro pěší

Samostatná komunikace pro pěší kategorie D2 - komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel je navržena o šířce 1,5 m a je souběžná s komunikací pro motorovou dopravu. Povrch z barevné betonové dlažby, menšího formátu.

### 5.5. Zásobování vodou, zásobování požární vodou

Výpočet potřeby pitné vody:

$$51 \text{ RD} \times 3,0 \text{ ob./RD} = 153 \text{ obyvatel}$$

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (na kohoutku) 35 m<sup>3</sup>/rok, tj. 96 l/os/den

Požární voda:

Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody. V řešeném území navrhujeme dimenzi vodovodního potrubí DN 80.

Zásady pro rozmístování hydrantů stanoví ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ pro rodinný dům se zastavěnou plochou požárního úseku do 200m<sup>2</sup> včetně a nevýrobní objekty kromě skladů s plochou do 120 m<sup>2</sup> včetně musí být hydranty umístěny max. 200m od objektu a max. 400m mezi sebou.

Umístění požárních hydrantů, bude předmětem navazujícím řízení.

### 5.6. Odkanalizování a čištění odpadních vod

#### Splaškové odpadní vody

V obci je nově vybudována splašková kanalizační síť odvedená ČOV umístěnou západně od Dolních

Věstonic. V celé obci je řešena gravitačně do nejnižšího místa a poté přečerpávána na ČOV výtlačným potrubím. Nápojně místo pro kanalizaci z řešené plochy je šachta Š19 při silnici II/420, Š65 na ulici ke škole pro západní část a ŠS10 pro východní část u školy.

Kanalizace je navrhována jako splašková gravitační, z plastových potrubí (PVC, PE, PP), dimenze DN bude upřesněna v navazujícím řízení.

Upozornění: územní studie se neopírá o výškopisné zaměření území. Vzhledem k rovinatému terénu v západní části území je určité riziko, že kanalizace nebude spádově vycházet. Takovém případě by bylo nutné v navazujícím řízení řešit umístění čerpací stanice kanalizace v ploše veřejného prostranství.

Délka navržených řadů splaškové kanalizace:

Výpočet množství splaškových vod:

Položka		l/s
Qd	Průměrné denní množství - dle výpočtu potřeby pitné vody	0,17
Qms	Maximální množství splaškových vod $Q_{ms}=Q_d \times K_h = Q_d \times 5.9$	0,952
Qdim	Dimenzování množství odpadních vod dle ČSN 75 6101 $Q_{dim} = 2 \times Q_{ms}$	1,904

Roční množství odpadních vod (hodnoty shodné s potřebou pitné vody)

jeden RD  $Q_{roč} = 3 \text{ os} \times 35 \text{ m}^3/\text{os}/\text{rok} = 105 \text{ m}^3/\text{rok}$   
celkem RD  $Q_{roč} = 51 \text{ RD} \times 3 \times 35 = 5355 \text{ m}^3/\text{rok}$

### Dešťové vody

Dešťové vody na pozemcích vlastníků budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí, popřípadě využity jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC, zalévání apod. Důvodem je snaha o zadržení vody v krajině a předcházení povodním.

Nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství v ulicích obsluhujících bloky A,B,C,D,E,F, je řešeno retencí a zasakováním v záchytných příkopech a postupným odvedení části dešťových vod do nově vybudované dešťové kanalizace (v malém množství).

V bloku „G“ bude dešťová voda z komunikace odvedena navrženou dešťovou kanalizací. Kanalizace bude zaústěna do stávající dešťové kanalizace u školy, nebo do zasakovacích objektů – bude upřesněno v navazujícím řízení.

V navazujícím řízení bude třeba posoudit vlastnosti půdních vrstev a stav podloží (druh a vsakovací schopnosti půdy) a rizika možných dopadů zaměřená na posouzení kvantity vod, odtokových poměrů, stability svahů a budov. V případě potřeby pak provést vsakovací testy v kopaných sondách.

Do odvodňovacích retenčních příkopů bude voda z vozovek přiváděna přes mezery mezi obrubníky. V místě umístění parkovacích stání a vjezdů na pozemek budou záchytné příkopy pro dešťovou vodu přerušeny a navzájem propojeny kanalizačními propustky. V navazujícím řízení budou upřesněna místa napojení přepadů z retenčních příkopů do kanalizace.

V ploše veřejného prostranství v centru lokality lze v případě potřeby řešit umístění plochy pro rozliv a zasakování.

## 5.7. Zásobování elektrickou energií

Podmínkou pro výstavbu RD v západní části je přeložení vedení VN od silnice II/420 západním směrem, podél polní cesty.

Podmínkou pro výstavbu RD ve východní části je vybudování nového vedení VN a umístění nové trafostanice (v Územním plánu Dolní Věstonice VPS označené jako T24) u hřbitova.

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhuji v kabelovém zemním provedení.

NN rozvody elektrické energie v navržené lokalitě jsou uvažovány oboustranně pro blok B, C, E a F a po jedné straně komunikace pro ostatní bloky. Jsou situovány v chodníku.

## 5.8. Zásobování plynem

Plynofikace ploch v řešeném území není ve studii uvažována.

Pro případ zájmu o plynofikaci však lze řešit umístění plynovodů podél komunikací. Nápojné místo pro plynovod je pro západní části při vjezdu do obce a pro východní část u hřbitova.

## 5.9. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci. V prostoru lokality řešené územní studií budou osazena svítidla s vysokotlakými sodíkovými výbojkovými svítidly, popřípadě svítícími LED diodami. Jejich druh, počet a umístění bude upřesněn v navazujícím řízení.

## 5.10. Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005.

## 5.11. Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu.

# 6. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Katastrální území Dolní Věstonice lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy.

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- lokalita je situována jižně od obce a v prostorovém utváření obce bude pohledově exponovaná především z pohledu z Děvína a z Dívčího hradu, plochy zahrad jsou orientovány do volné krajiny tak, aby nebyl narušen knajinný ráz
- navržená výšková hladina zástavby zohledňuje tvarování terénu a navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu
- navržené plochy veřejných prostranství budou osázeny dřevinami domácího původu
- pro ochranu krajinného rázu jsou dále vymezeny podmínky v kapitole Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například regulační stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby).

# 7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum.

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality kanalizací s napojením na čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – elektřinou, solárními systémy, event. zemním plynem. Urbanistická koncepce zástavby umožňuje využít stavební pozemky pro výstavbu energeticky pasivních rodinných domů, což přispěje ke snížení exhalací
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně



- separace a sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, nejsou navrženy v území s hlukovou zátěží
  - z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná pro odpočinek a rekreaci obyvatel, jsou navrženy plochy zeleně.
  - předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb
  - předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je podpořen vymezením dostatečně kapacitních veřejných prostranství pro komunikace a veřejných veřejných prostranství pro dětská hřiště a zeleň
  - je navrženo opatření pro zadržování vody v krajině

## **8. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Šířky komunikací navržené územní studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Navržený vodovodní systém bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ – viz též kap.5.5. Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

## **9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL**

Studie neřeší vymezení veřejně prospěšných staveb. Jsou obsaženy v platném územním plánu.

## 10. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKU ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ)

V řešeném území se stanovují tyto požadavky, které rozhodující měrou ovlivňují architektonický výraz jednotlivých staveb, urbanistických prostorů (ulic, návsi) i celého sídla:

### Společné (jednotné) podmínky využití staveních pozemků, platné ve všech blocích:

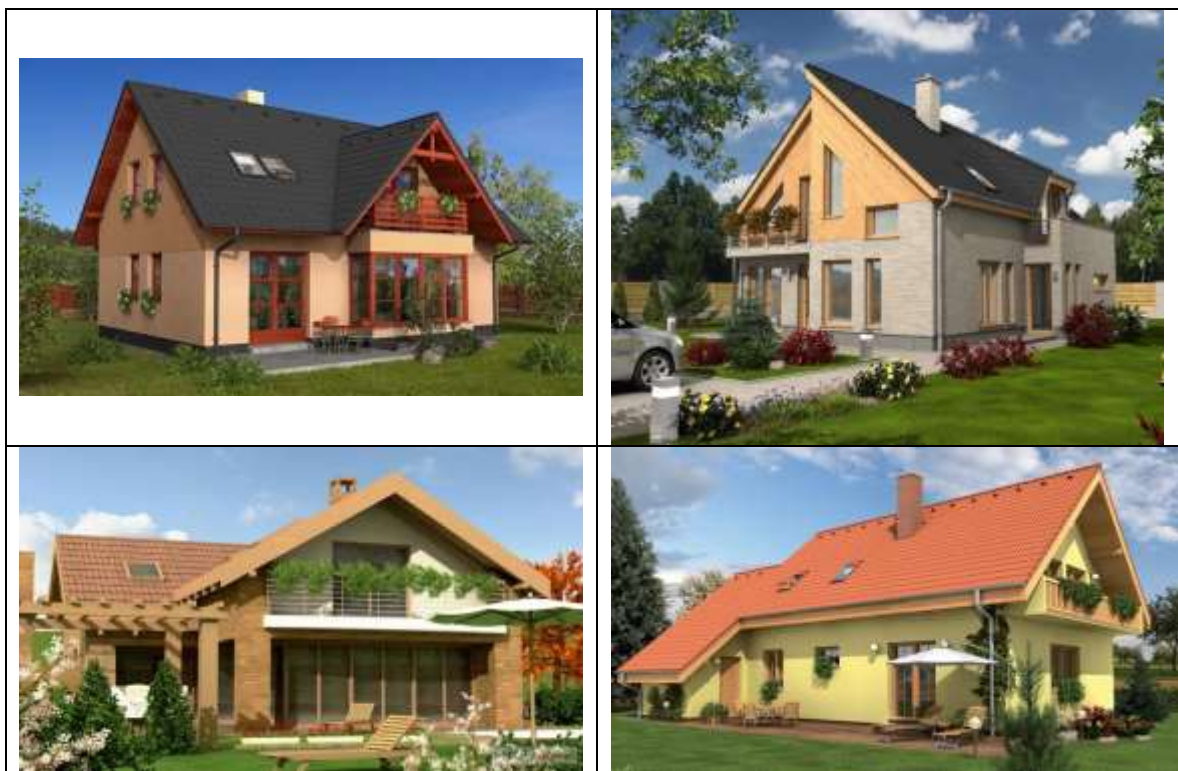
- **Druh objektů:** v jednotlivých blocích pozemků označených A-G se připouští volně stojící rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy, popř. tzv. „řetězové“ rodinné domy (domy jsou navzájem spojeny garážemi umístěnými mezi těmito domy – tento typ zástavby tvoří přechod mezi klasickou řadovou zástavbou a zástavbou volně stojícími domy) – viz kap. SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH V HLAVNÍM VÝKRESE. Na sebe navazující řadové domy a dvojdomy nemusí být architektonicky a objemově zcela identické, ale musí být ve vzájemném architektonickém souladu. Podmínkou je, že řadové domy a dvojdomy musí mít stejný sklon střešních rovin.
- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje na všech pozemcích pro rodinné domy, odlišně v jednotlivých blocích A-G. KZP je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemků (*u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch na pozemku*) k celkové výměře pozemku. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Nezastavěný zbytek pozemku bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana krajinného rázu a životního prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb. Poznámka: do zastavěných částí pozemků se pro účely stanovení KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří) na daném pozemku.
- **Regulační stavební čára** určuje minimální vzdálenost rohů rodinných domů, nebo předsazených garáží od hranice veřejného pozemku. Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace.
- **Regulační stavební čáry objektů rodinných domů** – jsou vymezeny na výkrese. Od vymezených stavebních čar se lze hlavním objemem stavby odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace. Před stavební čárou mohou být předsazeny vstupy, arkýře, garáže apod., za podmínky, že předsazená konstrukce netvoří více než 40% plochy uliční fasády.
- **Regulační stavební čára pro garáže** určuje minimální vzdálenost garáží od hranice veřejného pozemku. Od vymezených regulačních stavebních čar garáží se lze odchýlit, avšak výhradně ve směru od komunikace.
- **Výšky objektů a maximální podlažnost** – přípustné jsou jednopodlažní objekty s případným obytným podkrovím. Výška objektů po římsu nesmí na uliční straně přesahovat 5,20 m (měřeno od průsečiku osy stavebního pozemku s přílehlým obrubníkem komunikace)
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+-0,00) se stanovuje v rozmezí 0,30-1,00 m oproti výškové niveletě obrubníku přílehlé komunikace, měřeno v průsečiku osy stavebního pozemku s obrubníkem komunikace.

- **Minimální vzdálenost mezi rodinnými domy** navzájem, pokud mezi sebou vytvářejí volný prostor, je stanovena § 25 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění a činí 7 m, pokud není v hlavním výkrese výjimečně uvedena hodnota jiná.
- **Minimální odstupy rodinných domů od hranice parcel sousedů**, pokud mezi sebou rodinné domy vytvářejí volný prostor, nesmí být menší než 3,5 m, pokud není v hlavním výkrese výjimečně uvedena hodnota jiná.
- Doporučují se **stavby garáží** předsazené, garáže vedle domu, nebo stavby dvojgaráží umístěných po dohodě se sousedem na hranicích pozemků. Umístění garáží do suterénu domů není přípustné, umístění garáže jako vestavěné do rodinného domu je nevhodné z tepelně-technických důvodů.
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu.
- **Úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost).
- **Fasády** (materiál a barevnost) – přípustné jsou jakékoliv omítky kromě břizolitových, přípustné jsou obklady keramické, kamenné a dřevěné. Podmíněně přípustné jsou obkladové desky typu např. Cetris a obklady typu např. Novabrik, za podmínky, že se bude jednat o materiály vhodné pro rodinné domy. Nepřípustné jsou skleněné, kovové a plastové obklady. Nepřípustné jsou balustrády a historizující prvky.
- **Barevnost fasád** objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých, fialových a ostrých zelených a žlutozelených. Volně stojící předsazená garáž musí mít na fasádě použity obdobné materiály a barvy jako rodinný dům.
- **Tvar střech rodinných domů a garáží** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy o sklonu střešních rovin 30-40°, s výjimkou střech stanových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy na průčelí objektu kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen v blocích A,B,D a E, avšak jen na garážích a menší části objektů rodinných domů (do x% zastavěné plochy, kde hodnota „x“ je uvedena v kapitole SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH VE VÝKRESE). V ostatních blocích pozemků nejsou ploché střechy na uliční straně přípustné, a to ani na garážích.
- **Orientací hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Podmínka je obsažena ve specifických regulativních jednotlivých ploch (bloků). Nevylučuje se jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (bočního křídla budovy, garáže apod.)
- **Přesah střešních rovin před líc fasády** musí činit na uliční straně alespoň 0,4 m
- **Krytina sklonitých střech:** pálená taška, popřípadě její napodobeniny z masivních materiálů v červených nebo zemitých barevných odstínech.
  - **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží - viz obr. nevhodného vystupujícího podlaží:





- **Připouští se možnost sloučení stavebních pozemků** a výstavba jednoho RD na více pozemcích, pouze za předpokladu, že stavba na sloučeném pozemku neovlivní zastavitelnost na sousedních pozemcích (na takovém sloučeném pozemku nelze např. postavit volně stojící dům, pokud zde studie uvažuje dům řadový).
- **Minimální vzdálenost mezi rodinnými domy** navzájem je stanovena obecně závaznými právními předpisy. Snížení této vzdálenosti (udělení výjimky v samostatném řízení) se připouští jen v případech uvedených v hlavním výkrese.
- **Lodžie, terasy** jsou podmíněčně přípustné, a to: na dvorní straně objektu bez omezení, na uliční straně pak při splnění těchto podmínek:
  - Terasy na ploché střeše (na uliční straně domu) – jsou přípustné jen v blocích A,B,D a E.
  - Lodžie – přípustné jsou lodžie na štítové straně domu a v blocích A,B,D a E na uliční straně zastřešené lodžie – viz následující obrázky:





Příklady možného umístění teras na ploché střeše:



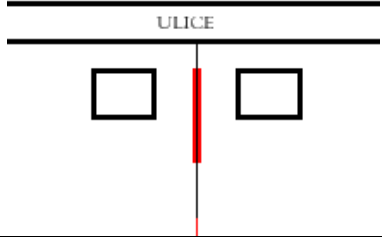
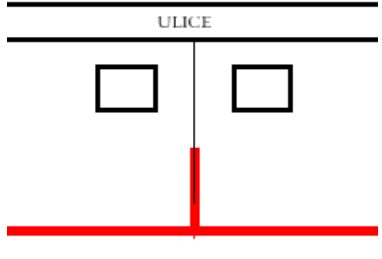
**Nepřípustné jsou** na uliční straně balkony a lodžie zapuštěné do střešních rovin (narušující střešní roviny):





## Oplocení

<p><b>Oplocení předzahrádek v hranici pozemku, popř. jinde před domem:</b></p> <p>není přípustné</p>	
<p><b>Oplocení na uliční straně mezi domy, popř. garážemi:</b></p> <p>V ulici bude oplocení umístěno ve stavební čáře RD (tedy mezi domy), přípustné je odsazení oplocení od stavební čáry hlouběji (dále od ulice). Výška oplocení tohoto oplocení nesmí přesáhnout 180 cm. Nepřípustné jsou ploty z celobetonových prefabrikátů, ploty plastové a plechové. Doporučuje se oplocení materiálově sjednotit s rodinným domem.</p>	
<p><b>Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím</b></p> <p>mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, které mohou, (ale nemusí) být doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.</p>	

<p><b>Oplocení po bočních stranách stavebních pozemků (mezi domy a oplocení dvorů):</b></p> <p>výška a materiál oplocení se nestanovuje. Nutno brát ohled na využití sousedního pozemku (vyvarovat se plotů nadměrně stínících sousední pozemek, apod.).</p>	
<p><b>Oplocení po bočních stranách pozemků (mezi sousedy):</b></p> <p>V zadní části pozemku (oplocení zahrady) jsou přípustné jen průhledné typy oplocení, kupř. typu drátěného pletiva na sloupcích.</p>	

## 11. SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH V HLAVNÍM VÝKRESE

### 11.1. Podmínky využití pozemků typu A:

- **druh objektů** – volně stojící rodinné domy
- **umístění garáží** – není stanoveno
- **vzdálenost regulační čáry** od hranice s veřejným pozemkem – 4 m
- **zastřešení** – sklonité střechy na nejméně 60% zastavěné plochy rodinným domem
- **orientace hřebene střechy** – rovnoběžná s ulicí
- **Koeficient zastavění plochy (KZP)** se stanovuje na 0,4

### 11.2. Podmínky využití pozemků typu B:

- **druh objektů** – rodinné domy řadové a „řetězové“, dvojdomy
- **Koeficient zastavění plochy (KZP)** se stanovuje na 0,4.
- **umístění garáží** - mezi domy, u dvojdomů mezi domy nebo za domy, u řadových RD přiléhající k domu (viz obr. níže)
- **vzdálenost regulační čáry** od hranice s veřejným pozemkem – 4 m
- **zastřešení** – sklonité střechy na nejméně 80% zastavěné plochy rodinným domem
- **orientace hřebene střechy** – rovnoběžná s ulicí, alternativně i kolmá k ulici (jednotně v celém bloku)
- **architektonický výraz ulice, bloku B** (příklady)



### 11.3. Podmínky využití pozemků typu C:

- **druh objektů** – rodinné domy řadové a „řetězové“, dvojdomy
- **Koeficient zastavění plochy (KZP)** se stanovuje na 0,5
- **umístění garáží** – před domy
- **vzdálenost regulační čáry** od hranice s veřejným pozemkem – dle výkresu
- **zastřešení** – sklonité střechy na nejméně 80% zastavěné plochy rodinným domem



- orientace hřebene střechy – rovnoběžná s ulicí
- architektonický výraz ulice, bloku C (příklady)



#### 11.4. Podmínky využití pozemků typu D:

- druh objektů – volně stojící rodinné domy
- koeficient zastavění plochy (KZP) min 0,4
- umístění garáží – před domem, nebo za domem (ale jednotně u obou stavebních pozemků)
- vzdálenost regulační čáry od hranice s veřejným pozemkem – dle výkresu
- zastřešení – sklonité střechy na nejméně 60% zastavěné plochy
- orientace hřebene střechy – kolmá k ulici

#### 11.5. Podmínky využití pozemků typu E

- druh objektů – volně stojící rodinné domy a RD řetězové, případně dvojdomy
- koeficient zastavění plochy (KZP) 0,5
- umístění garáží – mezi domy, nebo za domy
- vzdálenost regulační čáry pro rodinný dům od hranice s veřejným pozemkem – 4m, regulační čára pro garáže se nestanovuje
- zastřešení – sklonité střechy na nejméně 60% zastavěné plochy
- orientace hřebene střechy – rovnoběžná s ulicí

#### 11.6. Podmínky využití pozemků typu F

- druh objektů – rodinné domy řadové
- koeficient zastavění plochy (KZP) 0,4
- umístění garáží – před domy
- vzdálenost regulační čáry od hranice s veřejným pozemkem – dle výkresu
- zastřešení – sklonité střechy na nejméně 80% plochy zastavěné rodinným domem
- orientace hřebene střechy – rovnoběžná s ulicí

## 11.7. Podmínky využití pozemků typu G

- **druh objektů** – rodinné domy řadové, na východní straně bloku 3 RD volně stojící
- **koeficient zastavění plochy (KZP)** 0,5
- **umístění garáží** – v domech, před domy, u RD volně stojících příp. za domy
- **vzdálenost regulační čáry** od hranice s veřejným pozemkem – dle výkresu
- **zastřešení** – sklonité střechy na nejméně 80% zastavěné plochy rodinným domem
- **orientace hřebene střechy** – rovnoběžná s ulicí

## 12. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní komunikace, obsažené ve studii.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány kanalizací. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a zasakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN.

## 13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY

Pořadí změn využití území nebylo požadováno, není tedy řešeno.

## 14. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

## 15. DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení a odůvodnění záborů ZP je obsaženo v platném ÚP Dolní Věstonice.

## 16. DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrh řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

## 17. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v

území.

I když územní studie, na rozdíl od regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

## 18. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 18.1. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie

Územní studie byla zpracována na základě objednávky obce Dolní Věstonice. Zpracováním byla pověřena společnost AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno.

Obec požádala v souladu s ustanovením §24 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov, o pořízení výše uvedené územní studie.

Důvody pro pořízení studie:

ÚP Dolní Věstonice vymezuje v řešeném území plochy BR - plochy bydlení, a to plochu BR 01, BR02, BR03 a plochu BR04 jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Studie řeší i plochy veřejných prostranství UP1, UP2 a UP3 a těsně přiléhající plochy stávajícího bydlení BR.

Hlavní cíle řešení:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace, výšková regulace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, především zájmy CHKO
- upřesnění intenzity zástavby – velikosti a počtu stavebních pozemků
- vymezení veřejných prostranství (dle § 7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů)
- vymezení polohy veřejné dopravní infrastruktury, ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu
- vymezení polohy veřejné technické infrastruktury, koordinace polohy inženýrských sítí, dořešení zásobování požární vodou
- ekonomické zhodnocení, vymezení podílu jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích, dopravní a technické infrastruktury
- **je kladen důraz na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků**

### 18.2. Seznam použitých podkladů

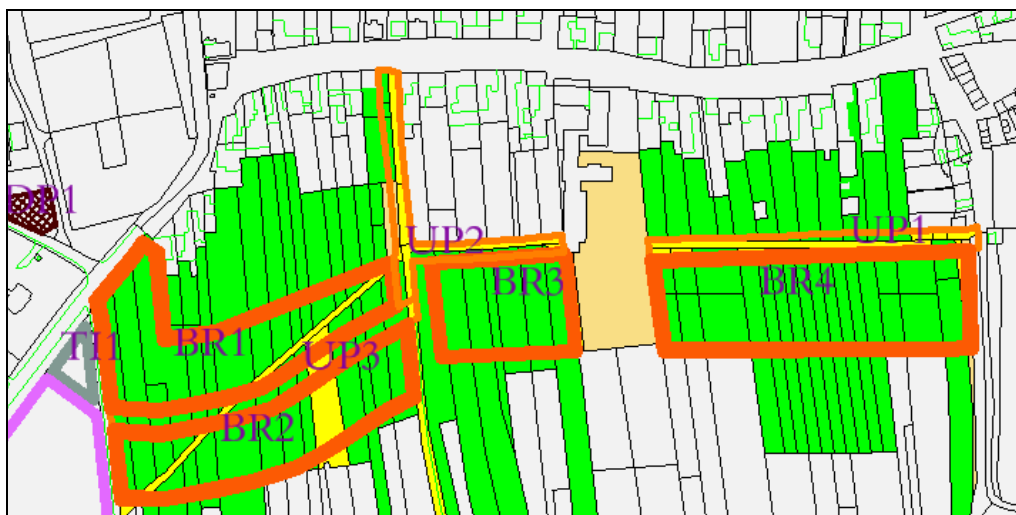
Při zpracování byly využity tyto materiály:

- zadání územní studie Dolní Věstonice - plochy BR1, BR2, BR3 a BR4, duben 2015
- Územní plán Dolní Věstonice
- vizualizace RD p. Štěpánka (2015)
- situace širších vztahů k řadové zástavbě RD p. Paveleka (2012)
- situace stavby Kanalizace a ČOV Věstonice - likvidace odpadních vod DSP (2014)
- záznam z pracovního projednání konceptu ze dne 15.4.2015
- protokoly z ústního jednání s vlastníky konaného dne 12.6. 2015 v Kulturním domě Dolní Věstonice
- vyhodnocení a závěry z veřejného projednání ÚS Dolní Věstonice
- pracovní jednání nad konceptem dne 16.9. 2015 v Mikulově

### 18.3. Vlastnické vztahy v území

Viz zákres v obrázku:



- Žlutě – pozemky ve vlastnictví Obce Dolní Věstonice,
- zeleně – pozemky soukromé,
- béžová – pozemky ČR





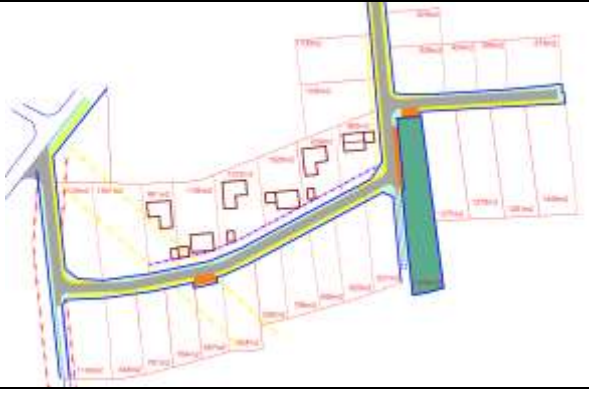
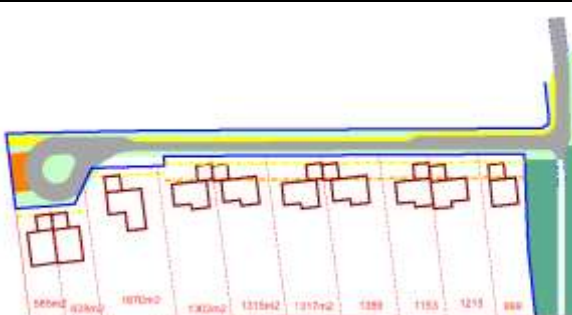
### 18.4. Informace o zpracování konceptu územní studie

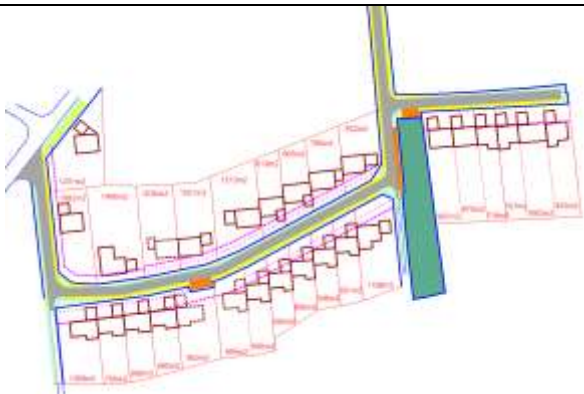
Koncept územní studie řešil způsob zástavby a vedení komunikací v několika variantách projednaných na výrobním výboru za přítomnosti zastupitele obce, projektanta a pořizovatele a o tomto jednání byl pořízen zápis.

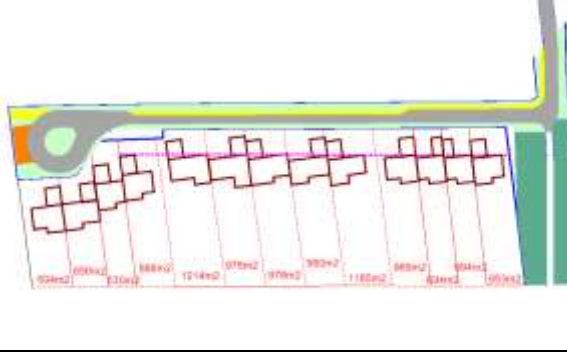
Přehled jednotlivých variant řešení obsažených v konceptu studie:

Varianta 1	
Blok A - F	Blok G
	
Počet RD v jednotlivých blocích: A-3, B-6, C-8, D-2, E-5, F-4. Celkem 28 RD	Počet RD v bloku G: 9 RD

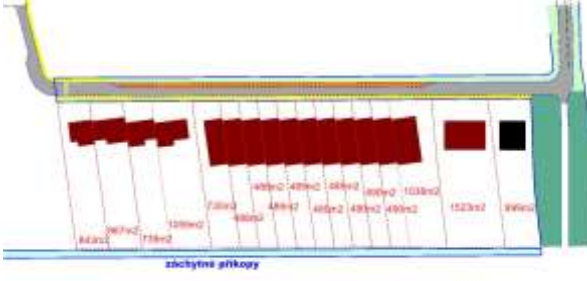
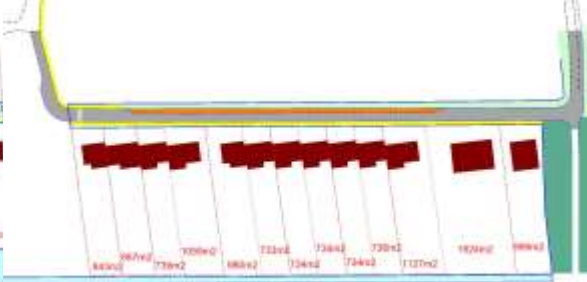
Varianta 2	
Blok A - F	Blok G
	
Počet RD v jednotlivých blocích: A-3, B-6, C-10-11, D-2, E-5, F-4. Celkem 30-31 RD	Počet RD v bloku G: 10 RD

Varianta 3	
Blok A - F	Blok G
	
Počet RD v jednotlivých blocích: B-6, Celkem 30-31 RD	Počet RD v bloku G: 10 RD

Varianta 4
Blok A - F

Počet RD v jednotlivých blocích: A-3, B-7, C-10-12, F-6. Celkem 31-34 RD

Varianta 5	Blok G
Blok A - F	
Počet RD v jednotlivých blocích: A-3, B-7-8, C-12-13, F-6. Celkem 35-37 RD	Počet RD v bloku G: 13 RD

Po projednání a dodání podkladů p. Paveleka zpracovatel doplnil další variantu označenou 6 a 7, které byly následně prezentovány na společném projednání s vlastníky:

Varianta 6	Blok G
Blok A - F	
Počet RD v jednotlivých blocích: A-3, B-8, C-11, D-2, E-4, F-5. Celkem -33 RD	Počet RD v bloku G: 17 RD
Varianta 7	Blok G
Blok A - F	
Počet RD v jednotlivých blocích: A-3, B-7, C-13, D-2, E-5, F-6. Celkem 36 RD	Počet RD v bloku G: 13 RD

Dne 12.6. 2015 v kulturním domě v Dolních Věstonicích se konalo projednání s vlastníky dotčených nemovitostí. O projednání byl vyhotoven zápis.

Po tomto jednání byly vyjádřeny vlastníky a jejich požadavky vyhodnoceny a byla navržena konkrétní řešení s cílem co nejvíce vyhovět majitelům pozemků. **Vyhodnocení bylo podkladem pro úpravu návrhu územní studie.**

### 18.5. Další požadavky vzešlé z projednání konceptu

V bloku označeném G se majitelé přilehlých pozemků ze severní strany nechtějí podílet na realizaci komunikace, nechtějí poskytnout svoje pozemky k realizaci dvoupruhové komunikace a nehodlají v zahradách svých domů stavět - územní studie neuvažuje se zástavbou rodinnými domy severně od plochy G.

- šířka veřejných prostranství pro komunikaci a sítě technické infrastruktury bude min. 10 m, šířka dvoupruhové komunikace min. 5,5 m, v ploše G bude šířka veřejného prostranství 8m, šířka jednopruhé komunikace 3,5 m
- při komunikacích budou jednostranně umístěny chodníky
- studie bude řešit nakládání s dešťovými vodami z komunikací
- v maximální možné míře respektovat parcelaci při slučování pozemků tak, aby dohoda mezi vlastníky byla co nejjednodušší

### 18.6. Odůvodnění vymezených podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

#### Doprava v klidu (odstavná stání):

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" (2006 + změna Z1). Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

Dle výše uvedené ČSN připadají na 1 byt o velikosti nad 100 m<sup>2</sup> 2 odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by proto mělo být pamatováno na 2 odstavná stání. K odstavování vozidel obyvatel slouží garáže nebo dvougaráže předsazené, vedle domu, nebo volně stojící. Dále se předpokládá odstavování vozidel na vlastním (neveřejném) pozemku před garáží, vedle garáže nebo jinde u domu. Je nutné klást důraz na povinnost vlastníků staveb parkovat a odstavovat vozidla výhradně na vlastním pozemku.

#### Zásobování vodou:

Je navrženo standardním způsobem. Uvažuje se s velikostí domů do 200m<sup>2</sup>.

#### Odkanalizování:

Navrhuje se oddílná kanalizace v souladu s koncepcí odkanalizování v obci. Dešťové vody budou řešeny přednostně zasakováním v souladu s požadavky zákonů.(vodního zákona, stavebního zákona a prováděcích vyhlášek).

#### Zásobování elektrickou energií:

Navrhuje se v souladu s územním plánem a v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

#### Zásobování plynem:

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. (Podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze rodinné domy s



energetickou spotřebou blíží se nule). Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat, bylo by to neekonomické – při malé spotřebě energií je vícecestné zásobování neopodstatněné.

### **18.7. Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu**

Podmínky zohledňují informační materiál "Jak stavět v CHKO?" zveřejněný na webu: <http://palava.ochranaprirody.cz/ochrana-krajiny/krajiny-raz-a-vystavba/>.

- Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování studie 1:2,5). Cílem je, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.
- Minimální vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem je stanovena obecně závaznými právními předpisy. Snížení této vzdálenosti (udělení výjimky v samostatném řízení) se připouští jen v případech uvedených v hlavním výkrese. V ostatních případech se výjimky nepřipouští z důvodu toho, že územní studie navrhla dostatečně široké pozemky pro rodinné domy a konkrétní podmínky pro umístění tak, že každý majitel pozemku může na své parcele postavit dostatečně velký rodinný dům. Územní studie je zpracovávána proto, aby zástavba v území byla koncepční, aby se sousedé navzájem neomezovali nad přípustnou míru a aby byly vytvořeny optimální podmínky pro umístění energeticky pasivních domů (s dostatečným osluněním, tedy podmínkami pro pasivní energetické zisky). Přípuštění výjimky v lokalitě G je z důvodu existence povolené stavby a projektu na řadové domy, kterým se územní studie na základě souhlasu obce přizpůsobila.
- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezký a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové.
- Oplocení předzahrádek v hranici pozemku se neuvažuje, protože pro obec Dolní Věstonice je typická ulicová zástavba bez oplocených předzahrádek. Viz připojené fotografie z různých částí obce:





- Oplocení po bočních stranách pozemků (mezi sousedy): Pouze v zadní části zahrady jsou navrženy průhledné typy oplocení, z důvodu toho, že poměrně velká část pozemků směřuje do volné krajiny. Neprůhledné oplocení velké výšky by značně narušovalo krajinný ráz a především v pohledové ose z Děvína by působilo rušivě. Dalším důvodem je nežádoucí zastínění pozemků zahrad sousedů, z nichž některé jsou užší (u řadových domů).



### 18.8. Odůvodnění podmínek pro vymezení ochranná pásma:

Ochranná pásma navržených sítí veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- OP sloupové trafostanice ..... 7m
- OP venkovního vedení VN ..... 7m
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

## 19. EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ, VYMEZENÍ PODÍLU VLASTNÍKŮ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH , DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTUŘE

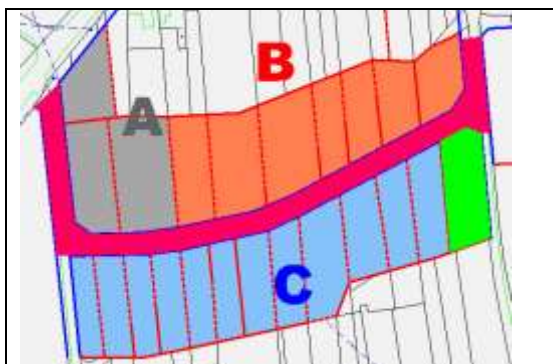
Podklady:

Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury, Marie Polešáková a kolektiv, - aktualizace 2012-ediční řada Vesnice, Brno, červenec 2012 <http://www.uur.cz/default.asp?ID=899>

Poznámka: v uličním osvětlení může být velký cenový rozdíl, záleží na typu svítidel (sodíkové/ diodové). V bilancích jsou zahrnuty investice podmiňující výstavbu, jako jsou trafostanice, VN elektrický kabel a trafostanice, přestože leží mimo řešené území.

Do kalkulace bloku G je započítána i vyvolaná investice na komunikaci okolo školy, včetně chodníku, vodovodu, kanalizace a jednostranného ozelenění podél nové komunikace, naopak není započítáno ozelenění plochy od hřbitova na jih, která zůstane v nezměněném stavu.

Náklady jsou počítány za předpokladu, že bude nejprve vyřešena dopravní a technická infrastruktura pro bloky D, E a F a následně teprve v blocích A,B,C. V opačném případě je potřeba počítat s vyššími náklady na dešťovou a splaškovou kanalizaci pro bloky B a C:



### Celkové předpokládané náklady na veřejnou infrastrukturu pro bloky A, B a C:

do výpočtu jsou zahrnuta veřejná prostranství a veřejná infrastruktura v ploše vybarvené červeně, a dále část veřejného prostranství vybarveného zeleně.

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. Cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup D1	obslužná, dlážděná kom. zámkovou dlažbou, nebo s asfaltovým povrchem		5,5	1776	1183,00	2101008,00
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou		1,5	417	671,00	279807,00
parkovací místa	počet 9			110	773,00	85030,00
vodovody pro řešené území	HD PE 100,SDR11(PN16)	294			2500,00	735000,00
kanalizace splašková	plastová DN 300 bez podz. vody	345			6365,00	2195925,00
kanalizace dešťová	plastová DN 250 bez podz. vody	38			5000,00	190000,00
el. vedení NN	NN 4x16až35, 3 kabely	345			603,00	208035,00
el vedení VN	22nV, 3x95 až 150, 1 kabel	276			2129,00	587604,00
trafostanice VN	sloupová	0			380970,00	0,00
plyn		0				
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	345			1300,00	448500,00
zeleně	trávník			2213	150,00	331950,00
zasakovací příkopy dešťové				318	600,00	190800,00
	výsadba stromu s balem do 2m výšky 30ks				1168,00	35040,00
zeleně	stromy -špičáky v kontejneru do 15l 50ks				250,00	12500,00
zeleně	vybavení a dětské hřiště				100000,00	100000,00
<b>CELKEM</b>						<b>7501199,00</b>

Náklady na veřejnou infrastrukturu vztahované na 1m<sup>2</sup> plochy stavebního pozemku:

plocha pozemků vymezených pro RD	m <sup>2</sup>	17636
náklady na 1m <sup>2</sup> plochy stavebního pozemku	Kč	425



### Celkové předpokládané stavební náklady na veřejnou infrastrukturu pro bloky D, E a F:

do výpočtu jsou zahrnuta veřejná prostranství a veřejná infrastruktura v ploše vybarvené červeně, a dále část veřejného prostranství vybarveného zeleně.

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. Cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup D1	obslužná, dlážděná kom. zámkovou dlažbou, nebo s asfaltovým povrchem		5,5	1246	1183,00	1474018,00
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou		1,5	384	671,00	257664,00
parkovací místa	počet 2			30	773,00	23190,00
vodovody pro řešené území	HD PE 100,SDR11(PN16)	84			2500,00	210000,00
kanalizace splašková	plastová DN 300 bez podz. vody	208			6365,00	1323920,00
kanalizace dešťová	plastová DN 250 bez podz. vody	154			5000,00	770000,00
el. vedení NN	NN 4x16až35, 3 kabely	400			603,00	241200,00
el vedení VN	22nV, 3x95 až 150, 1 kabel	0			2129,00	0,00
trafostanice VN	sloupová	0			380970,00	0,00
plyn		0				
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	224			1300,00	291200,00
zeleň	trávník			531	150,00	79650,00
zasakovací příkopy dešťové				141	600,00	84600,00
zeleň	výsadba stromu s balem do 2m výšky 10ks				1168,00	11680,00
zeleň	vybavení a dětské hřiště				100000,00	100000,00
<b>CELKEM</b>						<b>4867122,00</b>

Náklady na veřejnou infrastrukturu vztahované na 1m<sup>2</sup> plochy stavebního pozemku:

plocha pozemků vymezených pro RD	m <sup>2</sup>	10999
náklady na 1m <sup>2</sup> plochy stavebního pozemku	Kč	442,50

### Celkové předpokládané náklady na veřejnou infrastrukturu pro blok G:

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. Cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup D1	obslužná, dlážděná kom. zámkovou dlažbou, nebo s asfaltovým povrchem		3,5	1809	1183,00	2140047,00
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou		1,5	486	671,00	326106,00
parkovací místa	počet 22			281	773,00	217213,00
vodovody pro řešené území	HD PE 100,SDR11(PN16)	355			2500,00	887500,00
kanalizace splašková	plastová DN 300 bez podz. vody	298			6365,00	1896770,00
kanalizace dešťová	plastová DN 250 bez podz. vody	185			5000,00	925000,00
el. vedení NN	NN 4x16až35, 3 kabely	285			603,00	171855,00
el vedení VN	22nV, 3x95 až 150, 1 kabel	242			2129,00	515218,00
trafostanice VN	sloupová	1			380970,00	380970,00
plyn		0				
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	254			1300,00	330200,00
zeleň	trávník			1294	150,00	194100,00
zasakovací příkopy dešťové				0	600,00	0,00
	výsadba stromu s balem do 2m výšky 50ks				1168,00	58400,00
zeleň	stromy -špičáky v kontejneru do 15l 50ks				250,00	12500,00
zeleň	vybavení a dětské hřiště				100000,00	100000,00
<b>CELKEM</b>						<b>8155879,00</b>

Náklady na veřejnou infrastrukturu vztažené na 1m2 plochy stavebního pozemku:

plocha pozemků vymezených pro RD	m2	12452
náklady na 1m2 plochy stavebního pozemku	Kč	655

## 20. SEZNAM VÝKRESŮ

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Hlavní výkres   | m 1:1 000 |
| 2. Výkres dělení pozemků   | m 1:1 000 |
| 3. Výkres technické infrastruktury - vodovody a kanalizace         | m 1:1 000 |
| 4. Výkres technické infrastruktury - elektrické vedení a plynovody | m 1:1 000 |
| 5. Koordinační výkres  | m 1:1 000 |