

Pořizovatel
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města
Masarykovo nám. 1
695 35 Hodonín

návrh
ZADÁNÍ

pro zpracování

změny č. 3
regulačního plánu

HODONÍN – CENTRUM MĚSTA

červen 2013

OBSAH

1. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST.....	3
a) základní údaje.....	3
b) vymezení řešeného území.....	3
c) důvody pro pořízení změny.....	3
2. POŽADAVKY NA ZMĚNU REGULAČNÍHO PLÁNU.....	5
a) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití.....	5
b) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	5
c) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	5
d) požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	6
e) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	6
f) požadavky na asanace.....	7
g) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	7
h) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.....	7
i) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují.....	7
j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.....	7
k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	8
l) požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje.....	8

dle přílohy č. 9

k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
v platném znění

1. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST

a) Základní údaje

Pořizovatel:

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města, Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín (Úřad územního plánování)

Orgán příslušný k vydání změny:

Zastupitelstvo města Hodonín

Datum zpracování návrhu zadání:

Červen 2013

b) Vymezení řešeného území

Jedná se o centrální část Hodonína, pro kterou byl v roce 2006 schválen regulační plán „Hodonín – centrum města“ (dále též RP). Obě dílčí změny se nachází na ulici Pančava.

Předmět změny č. 3 RP:

Dílčí změna č. 3.01	změna využití pozemků z funkce „pozemky pro veřejná prostranství – izolační zeleň“ na funkci „pozemky s převažující obytnou funkcí“,
Dílčí změna č. 3.02	změna max. počtu nadzemních podlaží pozemků z hodnoty 2 na hodnotu 3. Prověřena bude rovněž možnost omezení max. výšky objektů výškou římsy, popř. hřebene.

c) Důvody pro pořízení změny

Dílčí změna č. 3.01:

Důvodem pro pořízení je žádost fyzické osoby - majitele pozemků v ul. Pančava nacházejících se mezi jeho rodinným domem a protihlukovou stěnou silnice I/51. Předmětné pozemky jsou v platném RP vymezeny jako „pozemky pro veřejná prostranství – izolační zeleň“. Toto vymezení vycházelo z rozpracované dokumentace na realizaci přeložky silnice I/51 v ul. Pančava, kdy se tyto pozemky nacházely mezi navrhovanou komunikací a protihlukovou stěnou. Po schválení RP však došlo v rámci zpracování projektové dokumentace na přeložku silnice k posunutí protihlukové stěny do bezprostřední blízkosti navrhované silnice. Část pozemků za protihlukovou stěnou pak byla Městem Hodonín žadateli prodána, jejich využití však zůstalo již beze změny.

Dílčí změna č. 3.02:

Důvodem pro pořízení je žádost právnické osoby, jež má sídlo ve stávajícím řadovém domě o 3 nadzemních podlažích s plochou střechou situovaném ve vymezené ploše v ulici Pančava. Dle žádosti je záměrem provést na tomto objektu nástavbu sedlové střechy (včetně kanceláře v podkrovním prostoru), což však stávající regulační plán neumožňuje. Důvody pro realizaci tohoto záměru jsou rázu jednak technického (vady střechy) a rovněž provozního (potřeba rozvoje firmy). Regulační plán v dané lokalitě připouští realizaci objektů max. o 2 nadzemních podlažích s možným využitím podkroví. Předmětný dům však již dnes tento limit překračuje, neboť má nadzemní podlaží 3. Co se týče celkové výšky je tento objekt však nižší než některé stávající objekty, které uvedený limit splňují.

Vymezení dílčích změn v leteckém snímku:



2. POŽADAVKY NA ZMĚNU REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Dílčí změna č. 3.01:

- bude prověřena změna využití předmětných pozemků (p.č. 3456/2, 3527, 3584, 3585/1, 3585/2, 8021/2 a 8145 v k.ú. Hodonín) z funkce „pozemky pro veřejná prostranství – izolační zeleň“ na funkci „pozemky s převažující obytnou funkcí“,
- bude prověřena možnost změny využití ostatních okolních pozemků s ohledem na skutečný stav po realizaci přeložky silnice I/51.

Dílčí změna č. 3.02:

- funkční využití předmětných pozemků (st. p.č. 298/3, p.č. 337/2 a část pozemku p.č. 339/8 v k.ú. Hodonín) zůstane beze změny.

b) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Dílčí změna č. 3.01:

- pro předmětné pozemky (p.č. 3456/2, 3527, 3584, 3585/1, 3585/2, 8021/2 a 8145 v k.ú. Hodonín) budou navržena stejná prostorová omezení jako u přilehlých pozemků s převažující obytnou funkcí:
 - o max. počet nadzemních podlaží: 2,
 - o doporučený tvar střechy: šikmý,
 - o IZP (index zastavění pozemku): 0,4,
- umístění protihlukových stěn bude upraveno dle realizovaného stavu.

Dílčí změna č. 3.02:

- u předmětných pozemků (st. p.č. 298/3, p.č. 337/2 a část pozemku p.č. 339/8 v k.ú. Hodonín) dojde k navýšení maximálního počtu nadzemních podlaží z hodnoty 2 na hodnotu 3,
- k navýšení maximálního počtu nadzemních podlaží z hodnoty 2 na hodnotu 3 dojde rovněž u všech okolních pozemků přiléhajících k ulici Pančava,
- ve vymezené ploše bude prověřena možnost omezení max. výšky objektů též výškou římsy, popř. hřebene,
- ostatní prostorová omezení zůstanou beze změny.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana památek a kulturních hodnot:

V řešeném území se nenachází žádná nemovitá kulturní památka. Dotčené území je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy, které je chráněno jako veřejný zájem podle zvláštních právních předpisů. V návrhu změny RP je nutno řešit ochranu možného archeologického dědictví.

Ochrana přírody:

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající RP.

Ochrana civilizačních hodnot:

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající RP.

Ochrana ekonomických hodnot:

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající RP.

Ochrana sociálních hodnot:

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající RP.

d) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

- Dílčí změna č. 3.01 – předmětné pozemky jsou napojeny přes veřejné pozemky na místní komunikaci v ulici Sadová
- Dílčí změna č. 3.02 – dopravní napojení je stávající z ulice Pančava
- Nejsou žádné požadavky na nová dopravní napojení

Technická infrastruktura:

- Vodní hospodářství:
 - o nejsou žádné požadavky na nová napojení
 - o respektovat podmínky ochranných a bezpečnostních pásem vodohospodářských zařízení
 - o dešťové vody v max. možné míře zdržet na pozemku a uvádět do vsaku
- Energetika:
 - o nejsou žádné požadavky na nová napojení
 - o respektovat podmínky ochranných a bezpečnostních pásem energetických zařízení
- Telekomunikační zařízení:
 - o nejsou žádné požadavky na nová napojení
 - o respektovat podmínky ochranných pásem telekomunikačních zařízení, respektovat podmínky radioreléových tras
- Nakládání s odpady:
 - o nejsou žádné požadavky

Občanské vybavení:

- koncepce občanského vybavení zůstává beze změny

Veřejná prostranství:

- Dílčí změna č. 3.01:
 - o pro předmětné pozemky se navrhuje změna využití z funkce „pozemky pro veřejná prostranství – izolační zeleň“ na funkci „pozemky s převažující obytnou funkcí“. Jedná se však o soukromé pozemky, které jsou již oploceny, k faktickému zmenšení rozsahu ploch veřejného prostranství tedy nedochází,
 - o bude prověřen rozsah ploch veřejného prostranství dle skutečného stavu v území
- Dílčí změna č. 3.02:
 - o Nejsou žádné požadavky

e) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

V rámci dílčích změn č. 3.01 a 3.02 se nepředpokládá návrh nových veřejně prospěšných staveb ani nových veřejně prospěšných opatření.

f) Požadavky na asanace

V rámci dílčích změn č. 3.01 a 3.02 nejsou žádné nové požadavky.

- g) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Požadavky na ochranu zdravých životních podmínek:

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající RP.

Požadavky na obranu státu:

Nejsou žádné požadavky. V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu.

Podmínky zájmů civilní a požární ochrany:

Nejsou žádné požadavky.

Ochrana ložisek nerostných surovin:

V území se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin, stanovená chráněná ložisková území ani dobývací prostory nerostných surovin.

Poddolovaná území, sesuvná území:

V území se nenacházejí žádná poddolovaná ani sesuvná území.

Protipovodňová ochrana:

V území dílčích změn nebylo vyhlášeno žádné záplavové území.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL):

Nejsou žádné požadavky. Řešené území se nachází mimo plochu lesa.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF):

Nejsou žádné požadavky. Nepředpokládá se žádný zábor pozemků ZPF.

h) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Navrhovaná změna nenahradí žádná územní rozhodnutí.

- i) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování reg. plánu spojují**

Postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování předmětné změny regulačního plánu se nespojují.

- j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Nepředpokládají se žádné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 3 RP bude zpracován v souladu s platnou legislativou na výřezu grafické části RP, a to pouze u výkresů, kde dochází ke změně. Obsah bude korespondovat s platným RP „Hodonín – centrum města“.

Obsah návrhu změny č. 3 RP:

1. Textová část
2. Grafická část
 - A. Hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
 - B. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - C. Výkresy dopravního řešení a řešení technické infrastruktury (budou vyhotoveny dle potřeby).

Obsah odůvodnění změny č. 3 RP:

1. Textová část
2. Grafická část
 - A. Koordinační výkres,
 - B. Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území (bude vyhotoven dle potřeby).

Neboť se nepředpokládá zábor ZPF ani PUPFL, nebude nutné zpracovat výkres vyhodnocení předpokládaných záborů.

Grafické části změny č. RP budou vyhotoveny v měřítku 1:1000.

l) Požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje

Nejsou žádné požadavky. Závazným podkladem pro vypracování změny regulačního plánu je územní plán Hodonín.

Zpracoval:

Ing. Dalibor Novák
Úřad územního plánování