

Městský úřad Hodonín
odbor rozvoje města
Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín

návrh
ZADÁNÍ

pro zpracování

změny č. 2

regulačního plánu

HODONÍN – CENTRUM MĚSTA

Vypracoval: Ing. Dalibor Novák

Datum: listopad 2012

1. Důvody pro pořízení změny č. 2 regulačního plánu:

- 1.1. Pro centrální zónu Hodonína byl v listopadu 2006 schválen regulační plán „Hodonín – centrum města“ (dále též RP).
- 1.2. Hlavním důvodem pro pořízení této změny je žádost právnické osoby, která vlastní objekt č.p. 2352 včetně pozemku st. p.č. 2243 v k.ú. Hodonín. Uvedený objekt slouží jako zdravotnické zařízení s prodejnou zdravotnických pomůcek a ambulancemi. Předmětný pozemek je dle RP vymezen pro funkci „O – pozemky pro občanské vybavení“.

Kromě toho jsou pro danou lokalitu stanoveny tyto *prostorové regulativy*:

Stavební čára – udávající hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu, garáže od uličního prostoru – je dána od ulice Dvořákova a Svatopluka Čecha a koresponduje s půdorysnou stopou stávajícího objektu.

Výška zástavby:

Pro předmětný pozemek jsou stanovena maximálně 2 nadzemní podlaží.

- do počtu plných nadzemních podlaží se započítává podkroví v případě, kdy více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti,
- do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, kdy úroveň podlahy (vrchní líc nášlapné vrstvy) nebo její části, je níže než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého (upraveného) terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu,
- výška podlaží je cca 3m.

Index zastavění pozemku:

- IZP = 0,5 (tj. předmětný pozemek může být zastavěn z 50%).

Doporučen je též šikmý tvar střechy.

Z důvodu plánované rekonstrukce a přístavby objektu, kterou nelze provést ve stávajícím objemu stavby, žádá majitel dané nemovitosti o změnu regulací stanovených regulačním plánem pro daný pozemek, a to:

- **změnu stavební čáry dle předloženého návrhu,**
- **změnu stanovené výšky zástavby ze 2 na 3 NP,**
- **změnu regulace týkající se tvaru střechy na střechu šikmou + plochou.**

S ohledem na navrhovanou stavební čáru bude zřejmě nutné i navýšení IZP.

- 1.3. **Současně tato změna reaguje na nový územní plán Hodonín, vydaný zastupitelstvem města v říjnu 2012, který navrhl pro plochu stávajícího parkoviště vedle PVT změnu využití oproti platnému RP na funkci občanského vybavení.**

2. Vymezení řešeného území:

- 2.1. Území řešené změnou č. 2 se nachází v katastrálním území Hodonína. První část je situována v bezprostřední blízkosti okružní křižovatky ulic Velkomoravská, Dvořákova a Pančava, druhá pak v ploše stávajícího parkoviště vedle PVT. Obě plochy řešené změnou jsou vymezeny v grafické příloze.
- 2.2. Řešením se nepředpokládá změna zastavitelného území.

3. Požadavky na vymezení a uspořádání pozemků a jejich využití:

- 3.1. U lokality přiléhající k okružní křižovatce ulic Velkomoravská, Dvořákova a Pančava navrhujeme prověřit změnu využití pozemku p.č. 306/6 v k.ú. Hodonín z funkce „O – pozemky pro občanské vybavení“ na funkci „B – pozemky s převažující obytnou funkcí“. Pozemek je součástí veřejného prostranství v okolí bytových domů a touto změnou bude k těmto bytovým domům a jejich okolí přiřčen i funkčně. Pro funkci „O

- pozemky pro občanské vybavení“ bude ponechán pouze pozemek st. p.č. 2243 v k.ú. Hodonín.
- 3.2. Využití plochy lokality stávajícího parkoviště u PVT se mění dle vydaného ÚP Hodonín, a to z funkce „DPG – pozemky pro dopravu – hromadné garáže“ na funkci „O – pozemky pro občanské vybavení“.
 - 3.3. Respektovány budou funkční regulativy stanovené ve schváleném regulačním plánu.
 - 3.4. Dopravní obsluha i napojení na inženýrské sítě zůstává u obou lokalit beze změny.

4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- 4.1. U lokality přiléhající k okružní křižovatce bude u pozemku st. p.č. 2243 v k.ú. Hodonín posunuta stavební čára vymezená v ulicích Dvořákova a Sv. Čecha, a to do hranice s veřejným prostranstvím, tedy do hranice s pozemky p.č. 306/5 resp. 2054/22 v k.ú. Hodonín. Maximální počet nadzemních podlaží bude u tohoto pozemku navýšen ze 2 na 3. Doporučený šikmý tvar střechy bude pro tento pozemek zrušen. Pro pozemek st. p.č. 2243 v k.ú. Hodonín bude rovněž navýšen IZP, a to z hodnoty 0,5 na 1,0.

Pozemek p.č. 306/6 v k.ú. Hodonín navrhujeme přičlenit k přiléhající ploše určené pro „B – pozemky s převažující obytnou funkcí“. Pro daný pozemek poté nebudou vymezeny žádné samostatné prostorové regulativy, ale budou zde platit ty stejné jako v přilehlé ploše „B – pozemky s převažující obytnou funkcí“.

- 4.2. U lokality parkoviště vedle PVT nenavrhujeme žádné změny na umístění a prostorové uspořádání staveb.

5. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

- 5.1. V řešeném území se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.
- 5.2. V řešeném území není vyhlášena žádná ochrana přírodních zdrojů – zdrojů pitné vody nebo lokalit nerostných surovin. Navržená změna nezasahuje do území CHOPAV Kvarter řeky Moravy.
- 5.3. Ochrana zemědělského půdního fondu – nedochází k vymezení nového záboru ZPF.
- 5.4. V lokalitě, ani v jejím okolí se nenachází pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- 5.5. V řešeném území nejsou prvky územního systému ekologické stability.
- 5.6. V řešeném území se nenachází žádná lokalita zvláště chráněných lokalit přírody.
- 5.7. V rámci zpracování návrhu změny č. 2 RP je třeba respektovat podmínky ochranných a bezpečnostních pásem hlavních tras inženýrských sítí ve smyslu platné legislativy.
- 5.8. Řešené území není ve vyhlášeném záplavovém území a ani v území s rizikem záplav.

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

- 6.1. Občanské vybavení :
 - změnou RP dojde k částečnému zmenšení plochy využitelné pro funkci „O – pozemky pro občanské vybavení“ v lokalitě poblíž okružní křižovatky
 - změnou RP naopak dojde k rozšíření plochy využitelné pro funkci „O – pozemky pro občanské vybavení“ v lokalitě stávajícího parkoviště u PVT
- 6.2. Doprava :
 - dopravní obsluha bude řešena v návaznosti na navrženou a v RP schválenou infrastrukturu
 - nutno zajistit dostatečnou plochu pro odstavení motorových vozidel
- 6.3. Vodní hospodářství :
 - bude řešeno v návaznosti na navrženou a v RP schválenou infrastrukturu
 - nutno respektovat koncepci dle ÚP Hodonín, respektovat podmínky ochranných a bezpečnostních pásem vodohospodářských zařízení

- 6.4. Energetika :
- bude řešeno v návaznosti na navrženou a v RP schválenou infrastrukturu
 - nutno respektovat koncepci dle ÚP Hodonín, respektovat podmínky ochranných a bezpečnostních pásem energetických zařízení.
- 6.5. Telekomunikace, spoje :
- bude řešeno v návaznosti na navrženou a v RP schválenou infrastrukturu
 - nutno respektovat koncepci dle ÚP Hodonín, respektovat podmínky ochranných pásem telekomunikačních zařízení, respektovat podmínky radioreléových tras
- 6.6. Nakládání s odpady :
- komunální odpady budou odváženy mimo řešené území.
- 7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:**
- 7.1 V rámci předmětné změny RP se nepředpokládá návrh veřejně prospěšných staveb.
- 7.2. V rámci předmětné změny RP se nepředpokládá návrh na veřejně prospěšná opatření.
- 8. Požadavky na asanace:**
- 8.1. V dílčích plochách nejsou žádné nové požadavky.
- 9. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů:**
- 9.1. Z územně analytických podkladů nevyplývají pro jednotlivé plochy žádné požadavky.
- 10. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:**
- 10.1. Navržená změna č. 2 RP nenahradí žádná územní rozhodnutí.
- 11. Případný požadavek na posuzování záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast:**
- 11.1. Změna č. 2 RP nebude mít negativní dopady na životní prostředí a ani v blízkosti řešeného území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast; z těchto důvodů není třeba řešit posouzení vlivu změny na životní prostředí ani na Naturu 2000.
- 12. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:**
- 12.1. Nepředpokládají se žádné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.
- 13. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 regulačního plánu a obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**
- 13.1. Změna č. 2 regulačního plánu bude zpracována dle platné legislativy.
- 13.2. Obsah návrhu změny č. 2 regulačního plánu:
1. Textová část
 2. Grafická část
 - A. Hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb a staveb veřejné infrastruktury,
 - B. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - C. Výkresy dopravního řešení a řešení technické infrastruktury (budou vyhotoveny dle potřeby).

13.3. Obsah odůvodnění regulačního plánu:

1. Textová část
2. Grafická část
 - A. Koordinační výkres,
 - B. Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
 - C. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

13.4. Grafické části změny č. 2 regulačního plánu budou vyhotoveny v měřítku : 1:1000.

14. Požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územní politiky:

14.1. Závazným podkladem pro vypracování změny regulačního plánu je ÚP Hodonín, vypracovaný Urbanistickým střediskem Brno spol. s r.o.

15. Grafická příloha:

15.1. V přiložené grafické příloze jsou vyznačeny dílčí části území řešeného změnou č. 2 regulačního plánu.

Vymezení dílčích částí území řešeného změnou č. 2 RP „Hodonín – centrum města“
v leteckém snímku

