

Městský úřad Hodonín
odbor rozvoje a investic, oddělení rozvoje a dotací
Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín

návrh
ZADÁNÍ

pro zpracování

změny č. 1

regulačního plánu

HODONÍN – CENTRUM MĚSTA

Vypracoval: Ing. Dalibor Novák

Datum: 29.8.2011

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

- 1.1. Město Hodonín má schválený územní plán z března 1997. Pro centrální zónu s koncentrací celoměstské a nadměstské vybavenosti bylo třeba dořešit koncepci rozvoje a regenerace centrální zóny, zkoordinovat dílčí studie, zpracované pro jednotlivé lokality centra, dořešit dopravní problematiku včetně dopadů navrženého dopravního řešení na území centra a stanovit podrobnější regulativy. Z těchto důvodů byl v listopadu 2006 schválen regulační plán „Hodonín – centrum města“.
- 1.2. Důvodem pro pořízení této změny je žádost fyzické osoby, která vlastní 2 pozemky ležící na rohu Masarykova náměstí a ulice Anenská (p.č. 354/2 a 2883/73 v k.ú. Hodonín). Na uvedených pozemcích zvažuje žadatel výstavbu polyfunkčního domu. Dle schváleného RP je však pozemek p.č. 2883/73 v k.ú. Hodonín vymezen jako „pozemek pro veřejné prostranství“. Pro zástavbu je vymezen pouze pozemek p.č. 354/2 v k.ú. Hodonín a to pro funkci „pozemky pro smíšenou funkci centra (občanské vybavení + bydlení)“, který je však bez pozemku p.č. 2883/73 v k.ú. Hodonín pro výstavbu polyfunkčního domu značně omezený.

2. Vymezení řešeného území:

- 2.1. Území řešené změnou č. 1 se nachází v katastrálním území Hodonína na rohu Masarykova náměstí a ulice Anenská v části plochy řešené regulačním plánem „Hodonín – centrum města“. Plocha řešená změnou je vymezena v grafické příloze – jedná se pouze o pozemek p.č. 2883/73 v k.ú. Hodonín.
- 2.2. Řešením se nepředpokládá změna zastavitelného území vymezeného v ÚPn SÚ Hodonín.

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

- 3.1. Pozemek, který je předmětem změny, bude vymezen stejně jako navazující pozemek p.č. 354/2 v k.ú. Hodonín, tedy pro funkci „pozemky pro smíšenou funkci centra (občanské vybavení + bydlení)“.
- 3.2. Respektovány budou funkční regulativy stanovené ve schváleném regulačním plánu.
- 3.3. Dopravní obsluha i napojení na inženýrské sítě bude řešeno v návaznosti na navrženou a v regulačním plánu schválenou infrastrukturu. Dopravní napojení bude z ulice Anenská.

4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- 4.1. Pro předmětný pozemek budou stanoveny stejné prostorové regulativy jako pro navazující pozemek p.č. 354/2 v k.ú. Hodonín, tedy:
 - maximální počet nadzemních podlaží: 3 + využití podkroví
 - index zastavění pozemku: 0,6 (tj. max. 60 % plochy pozemku může být zastavěno)
 - doporučený tvar střechy: šikmý
- 4.2. Navržená stavební čára bude pro předmětnou lokalitu upravena, a to na hranici pozemků žadatele, tj. na hranici pozemku p.č. 2883/73 v k.ú. Hodonín a pozemku p.č. 2883/4 v k.ú. Hodonín, který již zůstane vymezen jako „pozemek pro veřejné prostranství“. Navržená stavební čára bude plynule navazovat na stávající stavební čáru na Masarykově náměstí.

5. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

- 5.1. Ochrana kulturních hodnot :
 - Masarykovo náměstí v Hodoníně je jedním z mála míst v tomto městě, kde se zachovaly historické stavební památky a jehož architektura je zatím relativně málo

dotčena negativními stavebními zásahy posledních desetiletí. Z toho důvodu bylo v rámci zpracování RP v daném území vymezeno „ochranné pásmo památek na Masarykově náměstí“. Je nutno respektovat podmínky stanovené pro toto ochranné pásmo v RP.

- řešené území lze zařadit do území s možným výskytem archeologických nálezů; „V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úpravách terénu v daném území je jejich investor povinen již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, Brno a uzavřít v dostatečném předstihu před zahájením vlastních prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů“.
- 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. 1 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 rozšíření plochy využitelné pro funkci „smíšená funkce centra (občanské vybavení + bydlení)“
- 6.2. Doprava :
 - dopravní obsluha bude řešena v návaznosti na navrženou a v RP schválenou infrastrukturu. Dopravní napojení bude z ulice Anenská
 - nutno zajistit dostatečnou plochu pro odstavení motorových vozidel
 - v řešeném území není přípustné budovat obslužná dopravní zařízení (benzinová čerpadla, autoservisy apod.)
- 6.3. Vodní hospodářství :
 - bude řešeno v návaznosti na navrženou a v RP schválenou infrastrukturu
 - nutno respektovat koncepci dle ÚPn SÚ 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 ÚPn SÚ 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 ÚPn SÚ 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. 1 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. 1 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. 1 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. 1 regulačního plánu bude zpracována dle platné legislativy.

13.2. Obsah návrhu změny č. 1 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. 1 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 ÚPn SÚ Hodonín, vypracovaný Urbanistickým střediskem Brno spol. s r.o.

15. Grafická příloha:

15.1. V příložené grafické příloze je vyznačeno území řešené změnou č. 1 regulačního plánu.

Vymezení plochy řešené změnou č. 1 RP „Hodonín – centrum města“ v leteckém snímku

