

**S97A spol. s r.o.**  
OSVOBODITELŮ 91  
760 01 ZLÍN, CZECH REPUBLIC

IČO: 02791081  
TEL.: +420 725 667 774


[www.s97a.cz](http://www.s97a.cz)  
[info@s97a.cz](mailto:info@s97a.cz)

**ZASTAVOVACÍ STUDIE  
DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II  
PAR.Č. 1974, 1977  
K.Ú. DOLNÍ VĚSTONICE**

**Investor: obec Dolní Věstonice  
Dolní Věstonice č.p.67  
691 29 Dolní Věstonice**

**Termín: Březen 2017**

The logo for S97A consists of the letters 'S', '97', and 'A' in a stylized, bold font. The 'S' is white on a black background, '97' is orange on a black background, and 'A' is white on a black background. The logo is positioned in the bottom left corner of the page, partially overlapping a black and orange geometric shape.

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

## Identifikační údaje

### Údaje o stavbě

#### a) Název stavby:

ZASTAVOVACÍ STUDIE OBCE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II

#### b) místo stavby:

parcela č. 1974, 1977 k.ú.: Dolní Věstonice

MAJITEL POZEMKU:

p.č. 1974:

Obec Dolní Věstonice, č.p. 67, 691 29 Dolní Věstonice

p.č. 1977:

Obec Dolní Věstonice, č.p. 67, 691 29 Dolní Věstonice

#### c) Předmět projektové dokumentace:

Dokumentace řeší zastavovací studii lokality II (u bytových domů) v obci Dolní Věstonice.

Zastavovací studie je navržena na parcele č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice.

### Údaje o stavebníkovi

a): obec Dolní Věstonice, č.p. 67, 691 29 Dolní Věstonice

### Zpracovatel projektové dokumentace

#### a) obchodní firma, IČ, adresa

S 97A s.r.o.

Osvoboditelů 91

760 01 Zlín

IČ: 02791081

DIČ: CZ02791081


Statutární zástupce: Akad.arch. Milan Navara

#### b) jméno, příjmení hlavního projektanta, čkaiit:

Ak. arch. Milan Navara - ČKA 02 811 - AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR POZEMNÍ STAVBY

#### c) jméno, příjmení projektantů jednotlivých částí, ČKAIT

Stavební řešení : Ak. arch. Milan Navara - ČKA 02 811 - AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR POZEMNÍ STAVBY  
Ing. arch. Silvie Pohůnková

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

## **Seznam vstupních podkladů**

- zadání vyjadřující představu investora
- snímek z katastru nemovitostí
- fotodokumentace
- průběh stávajících sítí zjištěn z obecního úřadu

## **Informace o území**

Katastrální území obce Dolní Věstonice lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

### **Plochy bydlení (dle územního plánu obce)**

Kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území vyvolal nutnost hledat pro rozvoj bydlení i vhodné plochy mimo zastavěné území. Komplikací je existence značného množství technických limitů využití území, především CHKO Pálava.

Územní rozvoj obce zohlednil historicky založenou urbanistickou strukturu obce. Plochy pro bydlení jsou řešeny na jižním okraji obce. Nebezpečí nepříznivého dopadu na krajinný ráz je eliminováno stanovením prostorových regulativů, které připouští výstavbu pouze přízemních objektů.

Další rozvojové plochy jsou umístěny na severní straně obce.

Potřeby bydlení budou uspokojovány v rodinných domech venkovského typu, zájem o výstavbu malých rodinných zemědělských farem s obytnou částí ani bytových domů se neočekává. Vedle toho výstavba bytových domů není v obci vhodná ani z architektonických důvodů.


Plochy bydlení jsou členěny na:

- Plochy bydlení v rodinných domech
- Plochy bydlení v bytových domech (pouze stávající stav)

## **Urbanistická koncepce**

Dle územního plánu obce Dolní Věstonice si sídlo ponechá svůj obytně-rekreační charakter. Územní plán klade důraz na rozvoj bydlení a posílení funkce v oblasti cestovního ruchu, popřípadě i rodinné rekreace.

Rozvoj zastavitelných ploch zohledňuje přírodní a krajinářské hodnoty řešeného území, především CHKO Pálava, Přírodní rezervace Věstonická nádrž, Ptačí oblasti Pálava a Střední nádrž Vodního Díla Nové Mlýny, EVL Děvín, ale i dalších chráněných území. Územní plán rovněž respektuje nemovité kulturní památky a jejich ochranné pásmo. Cílem územního plánu obce je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

Řešené území se nachází v území, které je v územním plánu obce označeno jako plocha BD- plochy bydlení v bytových domech a část do OT1- plochy pro tělovýchovu a sport, rekreačně-sportovní plochy. Řešená lokalita se nachází v ochranném pásmu radionavigačního zařízení na stanovišti Mikulov.

### **BD-plochy bydlení v rodinných domech (podmínky pro využití ploch dle stávajícího územního plánu)**

Hlavní využití: bydlení v bytových domech

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.

Nepřípustné využití: bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: přípouští se objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje

### **OT1-plochy pro tělovýchovu a sport, rekreačně-sportovní plochy dle stávajícího ÚP**

Hlavní využití: pozemky pro tělovýchovu a sport.

Přípustné využití: pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití: pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.


Návrh plochy pro rekreaci a pro sport, umístěné na západním okraji obce, v návaznosti na stávající sportovní areál. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Pro zachování jisté intimity stávajících obytných ploch (pocit „ztráty soukromí“) prostor navrhovaných ploch vizuálně odstínit od obytných budov (např. vhodnou vegetační výsadbou).

#### **- Ochranné pásmo anody SKAO**

#### **- Bezpečnostní pásmo vrťů a sond hořlavých zemních plynů (PZP).**

Výstavba v OP anodového uzemnění SKAO je podmíněna souhlasem provozovatele, RWE JMP, a.s., který stanoví podmínky pro umístění staveb a stavebně technické požadavky na budoucí stavby. – Využití plochy, tj. případná výstavba nadzemních objektů, bude možná pouze v případě souhlasu správce PZP (Transgas, a.s.)

Změnou územního plánu by tato lokalita měla být zařazena do druhu plochy BR- plochy bydlení v rodinných domech a to bydlení v samostatně stojících rodinných domech a v řadových rodinných domech. Tyto plochy by pak sloužily výlučně pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru bez doplňkové funkce. Jako přípustné jsou považovány rodinné domy venkovského charakteru bez hospodářského zázemí.

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

Řešená lokalita se nachází v západní části obce, tato lokalita je přístupná stávající komunikací ze severní strany p.č. 1959. Komunikace je prodloužena k stávajícím bytovým domům. Komunikace by byla v rámci pozemku nově zhotovena, vznikli by podél ní stání pro osobní automobily obyvatelů bytových domů a zároveň i stání pro nové rodinné domy. Prodloužena by byla k navržené nové zástavbě řadovými domky. Stávající komunikace na p.č. 1959 je napojena na silnici p.č. 2012 ve vlastnictví jihomoravského kraje .

Lokalitu představuje zatravněné území nepravidelného tvaru- obdélníku, na kterém se nacházejí dva objekty bytových domů. Pozemek na kterém budou umístěny objekty rodinných domů je ohraničen ze severní strany p.č. 1959- příjezdová komunikace, z jihovýchodní strany je ohraničen parcelou č. 2012- silnice, z jihozápadní strany a severozápadní strany p.č. 1977, na které budou zahrady rodinných domů. Parcela č. 1977 , na které budou zahrady je ohraničena ze severu a jihovýchodu stejnými parcelami, dále pak z jihu p.č. 2011, 2010, 2009, 2008, 2007 a severozápadu p.č. 1982.

Na pozemku p.č. 1974 se nachází přípojky inženýrských sítí:

- Stávající vodovod,
- Gravitační splašková kanalizace,
- Stávající elektrické vedení nadzemní,
- Stávající elektrické vedení podzemní
- Sdělovací vedení,
- Veřejné osvětlení
- Plynovod,
- Stávající dešťová kanalizace

Lokalita se nachází na rovinném terénu. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny a keře, které budou v místě nové zástavby odstraněny, v místě navržených zahrad ponechány.


Stávající zástavbu v obci tvoří převážně zástavba řadovými domky jednopodlažními, případně dvoupodlažními, která je zastoupena ve větší míře podél komunikací. Tyto řadové domky jsou obdélníkového půdorysu, delší stranou orientovány rovnoběžně s komunikací, některé mají půdorysný tvar L, kdy jedna část je souběžně s komunikací a druhá orientována do zahrady-kolmo na komunikaci.

Dále zástavbu tvoří samostatně stojící- izolované rodinné domky, které jsou také jednopodlažní, případně dvoupodlažní. Zahrady rodinných domů jsou úzké, orientovány delší osou kolmo na komunikaci. Stávající objekty jsou zastřešeny převážně sedlovými, v menší míře i valbovými střechami se směrem hlavních hřebenů podél přilehlé komunikace. Výšková úroveň stávající zástavby je představována přízemními objekty s půdou, nebo obytným podkrovím pod sklonitou střechou.

Na řešeném pozemku se nacházejí dva bytové domy. Jedna bytovka p. st .č. 1975 je třípodlažní, 1np není obytné jedná se o skladové prostory a 2 a 3.np jsou obytné funkce, zastřešena je valbovou střechou, podkroví není obytné, bytovka má 4bytové jednotky. Druhá bytovka p.st.č. 1972 je dvou- podlažní s obytným podkrovím, zastřešena valbovou střechou s vikýřem. Je zde 6 bytových jednotek.

Dále se na pozemku nachází p.č. 1973 ve vlastnictví GasNet, s.r.o.

Návrh zástavby řeší v dané lokalitě šest stavebních parcel. Dvě stavební parcely **RD B1, RD B2** jsou určeny pro bydlení v rodinných domech, jedná se o

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

parcely umístěny oproti bytovému domu na severozápadní straně. Parcely jsou umístěné kolmo na příjezdovou komunikaci, podélnou osou. Příjezdová komunikace je řešena š.4500mm, slouží k zpřístupnění rodinných domů a bytovky p.č. 1972. Po obou stranách komunikace je navržen chodník š. 1500mm. Stavební čára je umístěna 3,0m od hranice chodníku.

Parcela pro RD B1 je lichoběžníkového tvaru délky cca 32,80m a š. 10,2-17,80m. Parcela pro RD B2 je dlouhá cca 31,00m a š. 15,00m. rodinné domy jsou navrženy 8,50m x 10,00m.

Další čtyři parcely se nacházejí na jihozápadní straně pozemku. Jsou zde navrženy čtyři rodinné domy v řadové zástavbě **Rd A1-A4**. Tato řadová zástavba je napojena na nově-navrženou komunikaci ve tvaru T.

K navržené řadové zástavbě je příjezdová cesta š.4000mm, tato komunikace je od nové parcely rodinného domu RD B2 odsazena 500mm pásem zeleně. Z jižní strany komunikace je před rodinnými domy navržen chodník pro pěší v š. 1500mm, stavební čára je umístěna 3,0m od hranice chodníku. Parcely jsou navrženy rovnoměrně, š. 8,0m, což je i šířka rodinného domu, délka parcel je 20,00m.

Charakter zástavby bude vycházet z tradičního zastavění obce s převažující nízkopodlažní zástavbou s převažujícími sedlovými střechami. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy na jednotlivých parcelách, určuje druh řadové zástavby, stavební čáru 3,0m, určuje směr hřebene střech, který bude souběžný s komunikací v případě řadové zástavby. Materiálové řešení objektů bude upřednostňovat tradiční materiály.

### **Navrhované kapacity:**

**Celková plocha řešené lokality: 6954,30m<sup>2</sup>**

Zastavěná plocha chodníků a zpevněných ploch: 287,30m<sup>2</sup>


Zastavěná plocha komunikace v řešené části: 599,05m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha parkování: 403,54m<sup>2</sup>

	Zastavěná plocha RD	Zastavěná plocha zpevněných ploch na pozemku RD	Nezastavěná plocha pozemku RD	Celková plocha parcely RD
RD A1	88,00m <sup>2</sup>	12,62m <sup>2</sup>	499,00m <sup>2</sup>	600,76m <sup>2</sup>
RD A2	88,00m <sup>2</sup>	12,62m <sup>2</sup>	171,40m <sup>2</sup>	272,25m <sup>2</sup>
RD A3	88,00m <sup>2</sup>	12,62m <sup>2</sup>	171,50m <sup>2</sup>	271,83m <sup>2</sup>
RD A4	88,00m <sup>2</sup>	12,62m <sup>2</sup>	273,20m <sup>2</sup>	374,00m <sup>2</sup>
RD B1	85,00m <sup>2</sup>	23,90m <sup>2</sup>	353,40m <sup>2</sup>	463,25m <sup>2</sup>
RD B2	85,00m <sup>2</sup>	23,90m <sup>2</sup>	369,30m <sup>2</sup>	478,18m <sup>2</sup>

### **Regulační prvky zástavby:**

*Regulační prvky zástavby řadovými rodinnými domy se budou řídit návrhem řadové zástavby viz. výkresová dokumentace- kde jsou určeny výšky zástavby, okapů, velikosti prosklených ploch, umístění garáží, sklon střechy apod.*

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

- **funkční využití**

navrhovaná lokalita bude určena pro **bydlení v rodinných domech -v řadových rodinných domech a v samostatně stojících rodinných domech**

- **druh objektu**

řadové rodinné domy s jedním plným nadzemním podlažím a obytným podkrovím, včetně drobných staveb,

a rodinné domy s jedním plným nadzemním podlažím a obytným podkrovím, včetně drobných staveb,

- **Umístění staveb**

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhl.501/2006Sb(ve znění vyhl. 22/2010 Sb) o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličních průčelí objektu dané stavební čarou- viz. níže.

Zastavitelná plocha pro samostatně stojící Rd je vymezena minimálními odstupy od hranic parcely takto:

4,5m od hranice sousedící s navrhovanou obslužnou komunikací

Zastavitelná plocha pro řadové rodinné domky je vymezena minimálními odstupy od hranic parcely takto:

4,0m od hranice sousedící s navrhovanou obslužnou komunikací.

Hloubka zastavitelné plochy je 15m od východní hranice(od chodníku)u samostatně stojících RD B1 a B2.

Hloubka zastavitelné plochy je max. 14m od severní hranice (od chodníku), maximálně po jižní hranici řešené parcely č. 1974 u řadových RD A1-A4.

Hloubka zachovává stavební čáru.

Zastavitelná plocha rodinným domem samostatně stojícím je 8,5m x 10,0m.

Zastavitelná plocha řadovým rodinným domem je 8,0m x 11,0m.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty :

*Ve výjimečných případech lze mimo hranice sousedící s volnou krajinou a hranice sousedící s komunikacemi doplňkové stavby umístit až na hranici pozemku za předpokladu splnění požadavků vyhl. 501/2006Sb.(ve znění vyhl. 22/2010Sb.)*

- **Intenzita využití pozemku**

Intenzita využití pozemku určuje poměr mezi celkovou rozlohou pozemku a výměrou budoucí zastavěné plochy. Zastavěná plocha je definována jako součet zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku.

V územním plánu obce Dolní Věstonice intenzita využití stavebních pozemků není dána.


Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§20 odst.5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

a) Samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4

b) Řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

(vyhl.501/2006 Sb.(ve znění vyhl. 22/2010 Sb.).



	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

### • **Stavební čára**

Udává hranici plochy určené k zastavění a závaznou polohu čelní stěny výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čárou smí vystupovat pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, stříšky nad vstupem, resp. Jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu. Dodržení stavební čáry tato studie definuje tak, že 75% průčelí objektu musí spočívat na stavební čáře.

Před stavební čárou může dle návrhu v řadových rodinných domech předstupovat garáž, a to max. o 500 mm -viz výkresová dokumentace -návrh zástavby.

### • **Tvar střech**

Stavební činnost bude plně respektovat regulativ tvaru střechy. Hlavní střešní roviny objektu musí být řešeny sklonově symetricky s výjimkou střech pultových. Zastavovací studie navrhuje u samostatně stojících RD sklonité střechy se sklonem v intervalu 30-45° u hlavních objektů na pozemku.

#### **Přípustné(samostatně stojící):**

- *Střechy sedlové, polovalbové a valbové a jejich vzájemné tvarové kombinace*

Zastavovací studie navrhuje u řadových RD sklonité střechy se sklonem 35° u hlavních objektů na pozemku.

#### **Přípustné(řadové RD):**

- *Střechy sedlové*

#### **Podmíněně přípustné:**

- střechy pultové, stanové - na vedlejších hmotách staveb a doplňkových objektech*
- sklon střech menší než 30° -na doplňkových objektech ke stavbám hlavním*
- ploché – na malých objemech doplňujících hlavní hmoty objektu*

#### **Nepřípustné:**

- všechny další varianty, asymetricky řešené střechy a všechny tvary střech se sklonem větším než 45° a menším než 30° na hlavních hmotách staveb.*

### • **Orientace hřebene střechy**

Orientace hřebene střechy je zastavovací studií regulována u hlavních objektů tj. řadových RD A1-A4 , doplňkové objekty nejsou regulovány.


- Orientace hřebene střechy rovnoběžně se stavební čárou pro hlavní hmotu objektu jako závazná
- Orientace hřebene kolmo na hřeben střechy hlavní hmoty pro vedlejší hmotu objektu jako doporučená

Orientace hřebene střechy je zastavovací studií regulována u hlavních objektů tj. samostatně stojících RD B1-B2 , doplňkové objekty nejsou regulovány.

- Orientace hřebene střechy kolmo na stavební čáru pro hlavní hmotu objektu jako závazná
- Orientace hřebene rovnoběžně s hřebenem střechy hlavní hmoty pro vedlejší hmotu objektu jako doporučená

### • **Výška zástavby**



	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí -I). Podkroví (+1) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místností větší než 2,3m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

Maximální výška zástavby řadovými RD je stanovena jako **I.NP + podkroví, tj. I+.**  
Maximální výška zástavby u samostatně stojících rodinných domů je **I.NP + podkroví, tj. I+.**

- **Výška a průhlednost oplocení**

Regulativ se uplatní na veškeré oplocení po obvodě pozemku v případě, že bude oplocení realizováno. Nebude-li investor s oplocením uvažovat, regulativ se nepoužije.

**Výška oplocení**

-výška oplocení je stanovena do 1500 mm. Výška oplocení je vztažena k výškové úrovni přilehlého upraveného terénu k posuzovanému oplocení. Regulativ se užije i v případě, že bude oplocení navrženo jako živý plot (vytvořený ze stříhaných rostlin).

**Průhlednost oplocení**

-Průhlednost oplocení udává maximální možný průměrný procentní podíl pevných- neprůhledných částí celkové plochy oplocení. Zbýlý procentní podíl musí zůstat průhledný- volný bez jakékoliv výplně či konstrukce byt průhledné. Regulativ se nepoužije v případě, že investor nebude realizovat oplocení pozemku, v případě živého plotu (vytvořený ze stříhaných rostlin) a dále ve výjimečných architektonicky zdůvodněných, individuálně posouzených případech.

*Průhlednost oplocení do výšky 500mm od výškové úrovně přilehlé komunikace:*

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 100%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně přilehlé komunikace do výškové úrovně 500mm od výškové úrovně přilehlé komunikace.

*Průhlednost oplocení od výšky 500mm do výšky 1500mm od výškové úrovně přilehlé komunikace:*

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 50%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně 500mm od přilehlé komunikace do výškové úrovně 1500mm od výškové úrovně přilehlé komunikace


**V celkovém řešení upřednostnit provedení bez podezdívek.**

## **Dopravní infrastruktura**

Doprava v řešené lokalitě je navrhována dvěma komunikacemi. Navrhované řešení bude řešit nové komunikace k oběma bytovým domům s nově-navrženým parkováním a novým prostranstvím před bytovkami.

Komunikace k bytovému domu p.č. st. 1975 je navržena š.6,0m obousměrná. Bude navržena dle ČSN 73 6110. Komunikace bude řešena jako zklidněná s omezením dovolené rychlosti na 30km/h. Rozsah a druh opatření pro zklidnění komunikace bude řešen v dalším stupni PD.

Stání je u této bytovky navrženo kolmé po obou stranách komunikace, na jedné straně je počet stání 14, na straně druhé 5 stání, spolu 19 stání z celkového počtu stání je jedno stání vymezeno pro imobilní osoby.

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

Komunikace k bytovému domu p.č.st. 1972 je navržena jako smíšená obousměrně jednopruhová. Bude navržena dle ČSN 73 6110. Komunikace bude řešena jako zklidněná s omezením dovolené rychlosti na 30km/h, bude označena jako slepá ulice, rozsah a druh opatření pro zklidnění komunikace bude řešen v dalším stupni PD. Tato komunikace bude ve tvaru T, příjezd k bytovce bude š. 4,50m a část komunikace před řadovou zástavbou je š. 4,00m. Před bytovkami je navrženo kolmé stání v počtu 12-ti parkovacích míst. Z celkového počtu stání je jedno stání vymezeno pro imobilní osoby.

Stávající příjezdová komunikace k lokalitě se nachází na severní straně na p.č. 1959, je napojena na silnici p.č. 2012. Jedná se o silnici II /420 směr Nikolčice-Hustopeče-Perná.

## **Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura zahrnuje provedení dešťové a splaškové kanalizace, kabelového vedení NN, plynovodního řádu a veřejného osvětlení spolu s místním rozhlasem. Všechny inženýrské sítě se nacházejí na řešeném pozemku p.č. 1974 a budou na pozemku prodlouženy k navrhovaným stavebním parcelám, přičemž budou přednostně vedeny pod nově-navrženými chodníky.

Vodovodní řád je ukončen vedle bytovky p.č. st. 1972, bude prodloužen k řešeným stavebním parcelám v místě chodníků.

Kanalizace je navrhovaná jako oddílná. Dešťová kanalizace pro odvod dešťových vod z veřejných prostranství je navržena pod komunikací a bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci nacházející se na parcele. Dešťové vody ze střech rodinných domů a souvisejících zpevněných ploch budou řešeny přednostně zasakováním na příslušných parcelách. Vhodnost zasakování dešťových vod v dané lokalitě bude ověřena hydrogeologickým průzkumem.

Splašková kanalizace je navrhována pod chodníkem. Splašková kanalizace bude napojena na gravitační splaškovou kanalizaci na řešené parcely.

Kabelové vedení NN bude prodlouženo k rodinným domům, plynovod bude prodloužen k hranici řešené lokality.

Veřejné osvětlení bude prodlouženo podél severní hranice a vedeno chodníkem před bytovkou p.č. 1972.

Místní rozhlas bude řešen umístěním jednoho hlásiče na jednom ze stožárů veřejného osvětlení.


V dalším stupni PD je nutné zjištění dostatečných kapacit jednotlivých vedení pro novou výstavbu a možnosti napojení

### **Řešená parcela:**

Katastrální území	Parc.č.	Druh pozemku	výměra	vlastník
Dolní Věstonice	1974	Ostatní plocha	6074 m <sup>2</sup>	Obec Dolní Věstonice, č.p.67, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	1977	Orná půda	18076	Obec Dolní Věstonice, č.p.67, 69129 Dolní Věstonice

### **Sousední parcely s parcelou č.1974 :**

Katastrální území	Parc.č.	Druh pozemku	výměra	vlastník
Dolní	1959	Ostatní plocha	6186 m <sup>2</sup>	Obec Dolní Věstonice,

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

Věstonice				č.p.67, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	1972	Zastavěná plocha a nádvoří	250 m <sup>2</sup>	Bureš Tomáš, č. p. 76, 69129 Dolní Věstonice Gottfriedová Blažena, č. p. 62, 69129 Dolní Věstonice SJM Kucej Tomáš a Kucejová Martina, č. p. 62, 69129 Dolní Věstonice Povolná Martina, č. p. 62, 69129 Dolní Věstonice SJM Sklenář Jiří a Sklenářová Vanda, Sklenář Jiří, č. p. 62, 69129 Dolní Věstonice Sklenářová Vanda, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno Zvěřina Zdeněk, č. p. 62, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	1973	Ostatní plocha	13 m <sup>2</sup>	GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem
Dolní Věstonice	1975	Zastavěná plocha a nádvoří č.p. 133	1607 m <sup>2</sup>	Matoušek Vladimír, č. p. 133, 69129 Dolní Věstonice POHRANIČÍ, stavební bytové družstvo, Mikulov, Hraničářů 1476/10, 69201 Mikulov
Dolní Věstonice	2012	Ostatní plocha	7258 m <sup>2</sup>	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno

#### Parcely dotčené řešeným územím, sousedící s p.č. 1977(rozšíření zahrad):


Katastrální území	Parc.č.	Druh pozemku	výměra	vlastník
Dolní Věstonice	2477	Ostatní plocha	5889 m <sup>2</sup>	Obec Dolní Věstonice, č.p.67, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	2011	Orná půda	3898 m <sup>2</sup>	Navrátilová Lucie, č. p. 15, 28541 Malešov
Dolní Věstonice	2010	Orná půda	418 m <sup>2</sup>	Merčáková Radmila, č. p. 144, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	2009	Orná půda	1772 m <sup>2</sup>	Votavová Alena RNDr., č. p. 64, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	2008	Orná půda	594 m <sup>2</sup>	Klimeš Dušan, Pavlovská 466/91, 69201 Mikulov Macanová Vlasta, Československé armády 493, 69123 Pohořelice
Dolní Věstonice	2007	Orná půda	6364 m <sup>2</sup>	Klimeš Dušan, Pavlovská 466/91, 69201 Mikulov Macanová Vlasta, Československé armády 493, 69123 Pohořelice
Dolní Věstonice	1978	Ostatní plocha	132 m <sup>2</sup>	Obec Dolní Věstonice, č.p.67, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	1976	Ostatní plocha	445 m <sup>2</sup>	Obec Dolní Věstonice, č.p.67, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	1979	Ostatní plocha	96 m <sup>2</sup>	GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem
Dolní Věstonice	1981	Ostatní plocha	23 m <sup>2</sup>	Obec Dolní Věstonice, č.p.67, 69129 Dolní Věstonice
Dolní Věstonice	1982	Orná půda	33351 m <sup>2</sup>	SJM Sasínek Jaromír Ing. a Sasínková Blažena, č. p. 114, 69129 Dolní Věstonice

### Ochrana přírody a krajiny

Větší část katastrálního území Dolní Věstonice, včetně zastavěného území, spadá do CHKO Pálava, která byla zřízena výnosem MK ČR č.j. 5790/1976 ze dne 19. 3. 1976.

Dále zasahuje do řešeného území přírodní rezervace Věstonická nádrž, vyhlášená OÚ Břeclav 11.2.1994. Jedná se přibližně o plochu VN Nové Mlýny II.

Na východním okraji obce leží národní přírodní památka Kalendář věků, vyhlášena MŽP ČR č. 146/2005 Sb., ze dne 11.4.2005. Předmětem ochrany je

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

významná lokalita sprašového zemníku (15 m vysoká stěna) s unikátním geologicko-archeologickým profilem.

V roce 1986 byla vyhlášena Biosférická rezervace Pálava. V roce 2003 v Paříži schválil Výbor Mezinárodní koordinační rady UNESCO program MaB (Člověk a biosféra) rozšíření BR Pálava o Lednicko-valtický areál. Nově vymezené území o celkové rozloze přesahující 300 km<sup>2</sup> dostalo název Biosférická rezervace Dolní Morava.

Ve východní části k.ú. Dolní Věstonice se vyskytuje památný strom jeřáb oskeruše.

V rámci soustavy Natura 2000 byly v řešeném území vymezeny **Ptačí oblasti**:

- **Ptačí oblast Pálava (CZ0621029)** - území leží mezi obcemi Dolní Věstonice, Přítluky, Sedlec a Mikulov. Ptačí oblast je totožná s CHKO Pálava. Velmi cenné území, které hostí 20 druhů ptáků přílohy I, z nichž je osm cílových.
- **Ptačí oblast Střední nádrž Vodního Díla Nové Mlýny (CZ0621030)** - lokalita se nachází mezi obcemi Strachotín a Dolní Věstonice a silnicí na Mikulov. Jedná se o území tvořené převážně vodní nádrží Nové Mlýny. V nádrži leží několik ostrovů, některé uměle vytvořené. Lokalita je významná jak v hnízdním období, tak v období tahu i v zimě. Střední nádrž je významným hnízdištěm, tahovou zastávkou a zimovištěm pro řadu druhů ptáků.

V rámci soustavy Natura 2000 byla dále v katastrálním území Dolní Věstonice vymezena **Evropsky významná lokalita Děvín (CZ0624104)**. Lokalita spadá do Pavlovských vrchů, které tvoří západní část Mikulovské vrchoviny. Jedná se o členitou vrchovinu, převažuje denudační reliéf s vypreparovanými vápencovými bradly, zbytky zarovnaných povrchů a četnými krasovými a periglaciálními tvary.

**Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Dolních Věstonic nebudou mít významný vliv na EVL a Ptačí oblasti Natury 2000. Posouzení je obsaženo v samostatné příloze ÚP Dolní Věstonice.**

V katastrálním území Dolní Věstonice není podle zákona č. 114/1992 Sb. evidován **žádný významný krajinný prvek**. Přímou ze zákona však vyplývá, že významnými krajinnými prvky jsou všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy.


Podle §4 odst.2 zákona jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozením a ničením. K zásahům, které by mohly tyto prvky ohrozit, je nutné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změna kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

Urbanistická koncepce rozvoje obce respektuje chráněná území přírody.

## Územní systém ekologické stability

### Nadregionální ÚSES

**NRBC 2013 PÁLAVA** – unikátní biocentrum reprezentující typické ekosystémy pro CHKO Pálava s průměrnou a vysokou úrovní ekologické stability. Do k.ú. Věstonice zasahuje toto biocentrum pouze okrajově od jihovýchodu.

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

Reprezentuje společenstva přirozená (lesní vegetace) i společenstva entropicky ovlivněná (skalní stepi), či dokonce antropogenní (stepní lada).

**NRBK K161** – má dvě osy. Jednu s cílovými vodními (K 161 V) a druhou s cílovými nivními ekosystémy (K 161 H, K161 N) – s několika vloženými regionálními biocentry. Z nich RBC č. 44 Na pískách leží v k.ú. Dolní Věstonice, bylo vymezeno v rozsahu Střední novomlýnské nádrže, tzn. prakticky v hranicích PR Věstonická nádrž (spojení územních regulativů v ochraně přírody).

NRBK 161 stabilizuje hlavní krajinnou hranici – rozhraní niv a ostatního území (tj. v současné době i rozhraní umělé vodní plochy a okolního nezaplaveného území).

Dolní novomlýnská nádrž, která je extrémně eutrofní, místy až hypertrofní, byla vymezena jako souvislý dílčí segment **nadregionálního biokoridoru K161 (N,V) mezi vloženými biocentry regionálních parametrů č. 44 a 8**. Z větší části funguje tento biokoridor fakticky jako vodní biocentrum (bez specifikace prostorových parametrů), z menší části však také jako biokoridor nivní. Součástí tohoto biokoridoru jsou pobřežní pásy (okraje původní nivy) a hrázové těleso až k silnici Milovice – Nové Mlýny (včetně). Samotný biokoridor v této podobě detailního vymezení umožní větší rozvoj antropických aktivit, především udržitelného rekreačního využívání.

**NRBK K140** – navazuje v prostoru VN Nové Mlýny II na NRBK K 161 a směřuje údolím Jihlavy napříč vodní nádrží k severu směrem k obci Ivaň, kde je vloženo RBC 342 Vrkoč (k vymezení u Ivaně, mimo řešené území).

Řešené úseky obou **nadregionálních biokoridorů K140 a K161** jsou vymezeny jako složené biokoridory, a to z jedné větve nadregionálního biokoridoru vedeného v ose vodních nádrží (převaha vodních biotopů) a z podpůrných větví lokálních biokoridorů vedených za ochrannými protipovodňovými hrázemi ve volné krajině. Tato soustava skladebných částí tvoří detailní vymezení celého biokoridoru nadregionálního významu podle aktuálního využívání kulturní krajiny v širším okolí Novomlýnských nádrží a je dále neoddělitelná.

V podpůrném systému NRBK K161 byl na dotčeném úseku biokoridoru v k.ú. Dolní Věstonice vymezen následující lokální biokoridor, který je nedílnou součástí nadregionální úrovně ÚSES:


- RBC Na pískách ⇔ LBC Nad Dyjí ⇔ LBC Vysoká zahrada ⇔ NRBK Dolní novomlýnská nádrž ⇔ RBC Křivé jezero;

**LBC Nad Dyjí** bylo vymezeno na ose NRBK K161 N v západní části řešeného území. Má výměru 13 ha. Jedná se o BC hygofilní až hydrofilní (vlhčí řady) – nivní (lužní lesy), mokřadní a vodní, reprezentuje typický ekosystém pro katastr Dolních Věstonic.

**LBC Vysoká zahrada** bylo rovněž vymezeno na ose NRBK K161 N, jedná se o BC hygofilní až hydrofilní (vlhčí řady) – nivní (lužní lesy), mokřadní a vodní, reprezentuje typický ekosystém pro katastr Dolních Věstonic. Má výměru 14 ha.

Zlín, Březen 2017

Vypracovala:  
Ing.arch. Silvie Pohůnková

	číslo zakázky:	stavba: ZASTAVOVACÍ STUDIE DOLNÍ VĚSTONICE LOKALITA II par.č. 1974, 1977 k.ú. Dolní Věstonice	číslo přílohy:
		objekt:	1

## SEZNAM DOKUMENTACE:

### ZPRÁVA

- |   |  |        |
|---|--|--------|
| 1 | ORTOFOTOMAPA                             |        |
| 2 | ZÁKRES DO KN                             | 1:1000 |
| 3 | SITUACE                                  | 1: 250 |
| 4 | NÁVRH ZÁSTAVBY- POHLED SEVERNÍ, JIŽNÍ    |        |
| 5 | NÁVRH ZÁSTAVBY- POHLED ZÁPADNÍ, VÝCHODNÍ |        |