



Sídliště jihovýchod
Hodonín
ověřovací studie

gogolák + grasse, 2023

Identifikační údaje

Objednatel

Město Hodonín
Masarykovo náměstí 53/1
695 01 Hodonín

Zodpovědná osoba objednatele:
Ing. Dalibor Novák
Petra Šimíková

Zhotovitel

gogolák + grasse, s.r.o.
Jaurisova 515/4
140 00 Praha 4

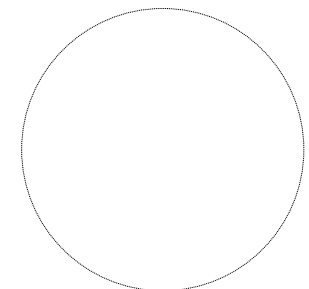
Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 04642
T.: +420 728 555 462
E.: office@gogolak-grasse.com

Autoři:

Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D
Ing. arch. Lukáš Grasse
Ing. Milan Kubeš

12/2023

gogolák
+ grasse



Obsah

Textová část

Identifikační údaje	2
0 Abstrakt zadání	4
1 Širší vztahy a limity území	5
2 Struktura	10
3 Infrastruktura	13
4 Nástroje	16
5 Základní bilance koncepce řešení	18
6 Závěrečná doporučení	20
7 Pojmy a zkratky	20
8 Podklady	20

Grafická část

01 Širší vztahy	1: 7 500
Horní Plesová	
02.a Struktura	1: 1 000
03.a Infrastruktura	1: 1 000
04.a Nástroje	1: 1 000
05.a Prostorové zobrazení (uspořádání A, B)	
02.a Struktura, variantní řešení	1: 1 000
03.a Infrastruktura, variantní řešení	1: 1 000
04.a Nástroje, variantní řešení	1: 1 000
05.a Prostorové zobrazení, variantní řešení	
Předprostor KD	
02.b Struktura	1: 1 000
03.b Infrastruktura	1: 1 000
04.b Nástroje	1: 1 000
05.b Prostorové zobrazení	
Legionářů	
02.c Struktura	1: 1 000
02.c Struktura, nedoporučené řešení	1: 1 000
03.c Infrastruktura	1: 1 000
04.c Nástroje	1: 1 000
04.c Nástroje, nedoporučené řešení	1: 1 000
05.c Prostorové zobrazení	
05.c Prostorové zobrazení, nedoporučené řešení	

Horní Plesová
*vstupem do sídliště
novým těžišťem*

Legionářů
*dokončením hrany sídliště
bránou do města z přístavu*

Předprostor kulturního domu
*pro společenské události
i každodenní život*

Shrnutí zadání

Cílem studie je prověření možností koncepce a prostorového uspořádání vybraných lokalit sídliště Jihovýchod.

Horní Plesová

- prověření umístění polyfunkčního domu / zástavby s podílem služeb a bydlení v rámci smíšené obytné zástavby
- ověřovací studie prověří řešení dle platného ÚP, variantně může předložit i řešení podmíněné změnou ÚP, případně řešení podmíněné změnou ÚP v rámci etapizace

Předprostor KD

- prověření urbanistické koncepce území jako lokálního centra včetně dotvoření kompozice parkového prostranství a jeho hran, zhodnocení přímého napojení centrum města a rozvoje kulturně společenského programu
- prověření řešení koncepce statické dopravy v území

Legionářů

- prověření urbanistické koncepce území jako prostoru zakončení obytného celku Sídliště jihovýchod, včetně reflexe koncepce systému sídelní zeleně (parkový okraj sídliště), jako vstupního prostoru do města od přístaviště a jako propojení centra města a Sídliště jihovýchod pomocí parkové osy nábřeží Staré Moravy a jejího bývalého ramene
- prověření rozvoje ploch hromadného bydlení dle platného ÚP, variantně s ohledem na dočasné využití území v režimu veřejného prostranství (např. pro konání společenských akcí)
- prověření území bude podkladem pro případnou úpravu majetkoprávních vztahů v území, vše s ohledem na možnosti etapizace řešení;

Součástí prověření bude předpokládaná kapacita záměru (HPP, PP, bilance statické dopravy, případně další).

1 Širší vztahy a limity území

1.1 Širší vztahy

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 01 Širší vztahy m 1: 7 500.

Prostor sídliště Jihovýchod je svébytným celkem předměstí Hodonína, prostorově vymezený ulicí Městanská a tokem Očovského járku. Kompozice sídliště je rozvíjena podél osy Luční – Šafaříkova – Očovská a má převážně ortogonální uspořádání. Diagonální směry ulice Horní Plesová a pěšiny mezi ulicí Slunečná a Legionářů odkazují na historické rozvržení území a jsou zároveň motivy uzlových bodů struktury sídliště.

Před realizací sídliště se v lokalitě nacházelo rozhraní města a krajiny, ulicové struktury Plesové a nivní krajiny Moravy s meandry slepých ramen. Historická podoba struktury území je patrná ještě na leteckých snímcích z 50. let. Fragmenty původní zástavby jsou přítomny v řadové zástavbě ulic Horní Plesová nebo Polní.



obr.: výřez z leteckého snímkování (~1952)

Z hlediska širších vztahů a vazeb v území doporučujeme řešit prostor jednotlivých území vždy v rozsahu minimálně řešeného území s přesahem bližších vazeb území, tedy tak, aby navržené řešení bylo vždy koordinováno s navazujícím okolím i s charakterem sídliště jako celku.

Významným potenciálem je transformace nábřeží Staré Moravy, společensko-kulturního prostoru v centru sídliště (předprostor KD) a zhodnocení městských pozemků. Řešené lokality tak z hlediska širších vazeb tvoří navazující mozaiku zásahů, které mohou aktivovat další možnosti využití území.

1.2 Řešené území a současný stav

Rozsah jednotlivých lokalit řešení je koncepčně stanoven na základě zadání studie s ohledem na řešenou problematiku jednotlivých lokalit.

Výměra řešeného území je pro lokalitu Horní Plesovou cca 1,73 ha, lokalitu Předprostor KD cca 1,60ha a lokalitu Legionář cca 5,50 ha (Legionářů). Rozsah řešeného území je zobrazen v grafické části.

1.2.1 Horní Plesová

Hranici lokality Horní Plesová tvoří zástavba ulice Luční, Kollárova, Polní a Horní Plesová, jihovýchodní hranici areál MŠ Lužní II a parkový předprostor.

V současné době je území prolukou mezi zástavbou sídliště a fragmenty původní nízkopodlažní zástavby Plesové. Soliterní zástavba panelových domů a novodobé

dostavby bytových bloků dosahují výškové hladiny 6 až 8 NP, nízkopodlažní původní zástavba se pohybuje převážně okolo 1 až 2 NP.

Jižní část lokality tvoří novodobá zástavba započatého polyfunkčního bloku s výškou 2 NP + podkroví, v ulici Horní Plesová je pravděpodobně původní jednopodlažní objekt s fasádou režného zdiva.

Na jižní straně navazuje lokalita na předprostor mateřské školy a hlavní osu sídliště, ulici Šafaříkovu.

Na severní straně navazuje lokalita na účelově řešená prostranství a zástavbu (povrchové parkoviště, gastroprovozy, herna) bez výrazné architektonické a urbanistické kvality. Prostranství i zástavba mají výrazný transformační potenciál.

1.2.2 Předprostor KD

Lokalita Předprostor KD je tvořena současným prostorem parkového charakteru, ohraničeným zástavbou 7 až 8-mi podlažní zástavbou bytových domů a z jižní strany objektem kulturního domu. Předprostor kulturního domu je pojat účelově jako parkoviště napojení na slepou komunikaci. Současné řešení neumožňuje expanzi společensko – kulturního programu, nebo např. trhů do předprostoru KD.

Kompozice průčelí kulturního domu reaguje na parkový prostor, východní část průčelí komponována na jeho osu.

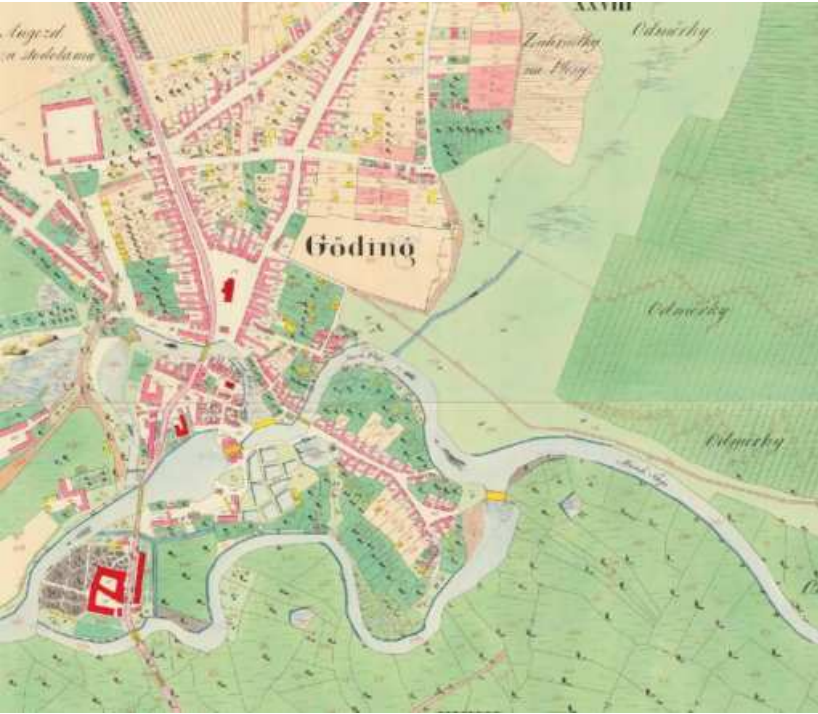
Na západní straně parkového prostranství je vedena ulice Polní s parkovacími stánkami, ze které je obsluhována zástavba bytových domů. Východní strana je doplněna stromořadím a chodníkem se zadními vstupy do bytových domů.

1.2.3 Legionářů

Lokalita Legionářů je vymezena z jihu nábřežím Staré Moravy, ze západu nízkopodlažní zástavbou rodinných domů navazující na původní zástavbu lokality, ze severu 8 -mi podlažní zástavbou bytových domů a z východu Očovským járkem, resp. volnou krajinou nivy Moravy směrem k budoucímu rekreačnímu přístavu.

V současné době je území prolukou mezi vysokopodlažní zástavbou panelových domů a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů podél ulice Legionářů.

Důležitý je význam rekreační vazby mezi centrem města (Masarykovo náměstí) a hodonínskou loděnicí (budoucím rekreačním přístavem) podél nábřeží Staré Moravy.



obr.: vedení ulice Legionářů a meandry Moravy, stabilní katastr (~1848)

1.3 Majetkoprávní vztahy

V řešených lokalitách převažují plochy ve vlastnictví města. Pozemky ve vlastnictví ostatních subjektů jsou zanedbatelné (předprostor KD), neomezují předmět řešení (Horní Plesová) nebo příliš fragmentované a tedy samostatně nevyužitelné (Legionářů).

Klíčový podíl pozemků ve vlastnictví města je základním předpokladem pro rozvoj jednotlivých lokalit.

Koncepce řešení jednotlivých lokalit by měly respektovat vlastnické vztahy v území, nebo případně navrhnout jejich úpravu tak, aby byly pozemky v soukromém vlastnictví využitelné a tedy zapojitelné do struktury zástavby.

1.3.1 Horní Plesová

V lokalitě je vlastníkem strategických pozemků město Hodonín.

Soukromé subjekty vlastní pozemky v jižní části území v prostoru rozestavěného polyfunkčního boku.

Limitem využití severovýchodního cípu lokality při křižovatce Luční x Marxova je pozemek ve vlastnictví EG.D, a.s. s kioskovou trafostanicí.

ozn	vlastník	číslo pozemku/ číslo staveb
1.	Město Hodonín	2879/137, 88/1, 88/2, 2879/146, 924/484, 10333, 924/661, 10239, 10238, 10237, 75, 10241, 3487, 10240, 3488, 10232, 924/328, 924/662, 924/44, 924/642, 2878/9, 924/202, 2878/10, 2879/142, 2879/173, 2879/174, 2879/91, 89/2, 10369, 8160/5, 89/2, 8160/7, 958/2, 2879/156
2.	Fyzické osoby	9729, 2879/17, 2879/193/, 8160/3, 2879/195, 2879/196, 2879/197, 10368/3, 88/3, 19,
3.	Právníkové osoby	9645, 2879/198, 958/1, 8160/4, 8160/8, 10368/4, 6358/1,



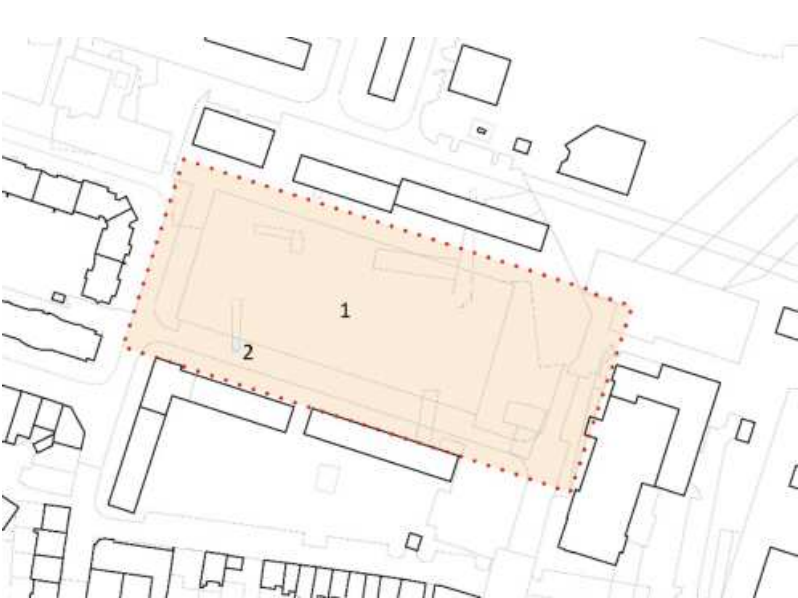
obr.: rozbor vlastnických vztahů lokality

1.3.2 Předprostor KD

V lokalitě je prakticky výhradním vlastníkem město Hodonín.

V katastru nemovitostí jsou stále patrné fragmenty původní struktury zástavby, jeden z těchto pozemků je stále ve vlastnictví soukromého subjektu.

ozn.:	vlastník	číslo pozemku/ číslo staveb
1.	Město Hodonín	2879/150, 2879/137, 2879/125, 2879/126, 2879/122, 10334, 2879/123, 139/2, 2879/94, 2879/95, 10335, 1/44, 1/39, 2879/152, 2879/151, 10702, 2879/149, 10714, 2879/148, 7518/1, 10492, 170/2, 2879/127,2879/82, 137/1, 10505, 10493, 10467,2879/237,
2.	Fyzické osoby	2879/93



obr.: rozbor vlastnických vztahů lokality

1.3.3 Legionářů

V lokalitě je významným vlastníkem město Hodonín, které vlastní strategické pozemky v polohách budoucí veřejné infrastruktury, ale i zastavitelných ploch. S ohledem na vysokou fragmentaci pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů není reálné, aby tyto subjekty samy využily území ke stavebním účelům bez předchozí dohody s městem.

ozn.:	vlastník	číslo pozemku/ číslo staveb
1.	Česká republika	792/2, 792/4, 792/3, 2908/1
2.	Město Hodonín	793/14, 10277, 8199, 8215, 8212, 2876/1, 793/10, 3554, 793/18, 793/20, 793/57, 793/1, 8614/1, 5295, 5294, 4397, 4396, 4395, 4393, 4392, 4385,4387, 4389, 4384, 3782, 3777, 3776, 3772, 3771, 3769, 3756, 3760, 3764, 3767, 3768, 4377, 4376, 9234, 2876/7, 8200, 8203, 8205, 8204, 2879/22, 8207, 8210, 8209, 8211/3, 8211/4, 2909/9, 8065, 432/9, 793/5, 795/83, 1/20, 795/52, 795/53, 795/54, 795/155, 795/118, 9059, 2871/1, 2909/7, 10734, 924/6
3.	Fyzické osoby	793/95, 793/70, 9294, 793/94, 793/71, 9295, 793/93, 793/72, 9296, 793/92, 793/73, 9297, 793/91, 793/74, 9298, 793/90, 793/75, 9299, 793/89, 793/76, 9300, 793/88, 793/77, 9301, 793/87, 793/86, 793/85, 793/78, 793/79, 793/80, 9302, 9303, 9304, 7419, 5296, 4383,

ozn.:	vlastník	číslo pozemku/ číslo staveb
		4456, 4382, 4381, 4380, 3785, 3784, 3783, 4378, 4379, 3781, 3780, 3779, 3778, 3775, 3774, 3773,3770, 3766, 3765, 3763, 3762, 3761, 3759, 3758, 3757, 4386, 4394, 4388, 4390, 4391, 4398, 4399, 8614/2, 793/69, 9293, 793/68, 9292, 793/67, 9291, 793/66, 9290, 793/65, 9280, 793/64, 9288, 793/63, 9287, 793/62, 9286, 793/61, 9285, 793/98, 3573, 793/16, 8638, 793/56, 7514, 8201, 8201, 795/128, 795/148, 8206, 8208, 793/113, 8219,984/14, 1715, 984/13, 984/12, 984/11, 2523/1, 5252/5, 1716/2, 793/8, 8066,
4.	Právnícké osoby	795/141, 795/143, 795/145, 8039



obr.: rozbor vlastnických vztahů lokality

1.4 Územní plán Hodonín

Sídliště Jihovýchod je vymezeno v platném ÚP Hodonín převážně plochami:

- bydlení hromadného (BH) – solitérní zástavba panelových domů,
- bydlení v rodinných domech (BI) – nízkopodlažní zástavba převážně podél ulice Legionářů,
- smíšenými obytnými (SM) – nízkopodlažní zástavba převážně podél ulice Měšťanská a Horní Plesová,
- občanského vybavení (OV, OM) - areály a plochy občanského vybavení,
- veřejných prostranství (PV) nebo sídelní zeleně (ZV),
- dopravní infrastruktury (DP/DG) – plochy parkovišť nebo řadových garáží

Plochy bydlení v bytových domech – BH

Hlavní využití:

Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením hromadného charakteru.

Přípustné využití:

- pozemky bytových domů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná).

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- nová výstavba na ploše dětských hřišť.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky rodinných domů za podmínky, že:
 - promísení s bytovými domy nezvýší riziko narušení pohody bydlení v individuálním bydlení;
- související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že:
 - odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé za podmínky, že:
 - odpovídá charakterem a významem danému prostředí a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. hromadné garáže, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna) za podmínky, že:
 - nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Plochy bydlení v rodinných domech – BI

Hlavní využití:

Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením individuálního charakteru převážně se soukromou zelení vytvářející sevřenou urbanistickou strukturu se značnou intenzitou zastavění.

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná).

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- nová výstavba na ploše dětských hřišť.

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že:
 - odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé za podmínky, že:
 - odpovídá charakterem a významem danému prostředí, jedná se o pozemek menší než 1000 m², není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště) a terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna) za podmínky, že:
 - nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Plochy smíšené obytné – SM

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny ke smíšenému využití, převážně pro bydlení a občanské vybavení, kdy není účelné území podrobněji členit.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení;
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které snižují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení (např. rodinné rekreace, zahrad, výroby, služeb a zemědělství, zázemí ke stavbě hlavní, např. garáže) za podmínky, že:
 - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obsluhu nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – splnění podmínky musí být prokázáno nejpozději v rámci řízení o umístění stavby nebo zařízení;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:
 - neomezí hlavní funkci;
- hromadné garáže za podmínky, že:
 - nedojde k narušení prostorových hodnot území a hlavní funkce.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV

Hlavní využití:

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které je nezbytné

pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu

státní správy a samosprávy.

Přípustné využití:

– pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící pro školská, vzdělávací a výchovná zařízení včetně souvisejících staveb (např. ubytování), sociální služby a péči o rodinu, zdravotní

služby, církevní zařízení, veřejnou správu a administrativu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum;

– pozemky sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační);

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

– pozemky veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné využití:

– bydlení za podmínek, že:

- je součástí víceúčelového objektu občanského vybavení a zabírá plochu menší než občanské vybavení;
- se jedná o osoby zajišťující dohled nebo majitele zařízení;
- nebude vymezen chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, bude vymezen pouze chráněný vnitřní prostor; v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví;
- nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení; pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;

– stavby doplňující bydlení za podmínky, že:

- neomezí hlavní funkci;

– zařízení kultury, a to za podmínky, že:

- splní hygienické limity pro hluk a vibrace;

– terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:

- neomezí hlavní funkci.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední - OM

Hlavní využití:

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru, které díky své velikosti nejsou tak náročné na parkovací plochy a nevytváří zvýšené riziko narušení pohody případných sousedních ploch bydlení.

Přípustné využití:

– pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, ve kterých převažují komerční děje, činnosti a zařízení, které buď nemají celoměstský význam anebo jsou vysoce specializované – obchod, stravování, služby;

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

– pozemky veřejných prostranství;

– pozemky sídelní zeleně;

– plochy staveb a zařízení občanského vybavení soustředěných do jednoho areálu se zařízením např. pro obchod, ubytování, stravování, služby.

Nepřípustné využití:

– činnosti, děje a zařízení, které omezují, včetně druhotných účinků, komerční využití území.

Podmíněně přípustné využití:

– bydlení a doplňující stavby pro bydlení za podmínky, že:

- se jedná o osoby zajišťující dohled nebo majitele zařízení – tzv. služební byt;
- nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení;
- nebude vymezen chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, bude vymezen pouze chráněný vnitřní prostor; v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví;
- nedojde k omezení hlavní funkce; pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;

– ubytování za podmínky, že:

- budou splněny hygienické limity pro hluk a vibrace;

– pozemky jiných druhů občanského vybavení (veřejné vybavení, tělovýchova a sport) za podmínky, že:

- budou splněny hygienické limity pro hluk a vibrace;

– pozemky jiných druhů občanského vybavení (veřejné vybavení, tělovýchova a sport) za podmínky, že:

- nedojde k omezení činnosti komerčních zařízení;

– terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava

pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:

- neomezí hlavní funkci

Plochy veřejných prostranství – PV

Hlavní využití:

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. PX – nábreží podél Městského ramene.

Přípustné využití:

– pozemky náměstí, návsi, ulic, nábreží s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy;

– pozemky pro motorovou dopravu;

– cyklistické stezky, pěší stezky;

– pozemky související sídelní zeleně;

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, především dopravy v klidu.

Nepřípustné využití:

– činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné využití:

– zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod.), za podmínky, že:

- svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru;
- budou splněny limity pro hluk a vibrace u občerstvení s venkovním posezením;

– stávající individuální a řadové garáže za podmínky, že:

- nedojde k jejich rozšiřování;

– přestavba částí veřejných prostranství na plochu zeleně za podmínky, že:

- plocha zeleně má takový rozsah, aby plnila hygienické a estetické funkce;

– podzemní garáže za podmínky, že:

- vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu;

– parkovací domy za podmínky, že:

- se jedná o plochy u obvodové komunikace okolo sídliště Jihovýchod;

– terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:

- neomezí hlavní funkci.

Plochy sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích – ZV

Hlavní využití:

Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla. Sídelní zeleň je rovněž součástí ostatních ploch, především veřejných prostranství, bydlení a občanského vybavení.

Přípustné využití:

– pozemky sídelní zeleně veřejně přístupné v zastavěném území a zastavitelných plochách;

– pozemky chodníků pro pěší;

– pozemky pro cyklostezky;

– pozemky staveb a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, vodní prvky, veřejné WC, kiosky, dětská hřiště.

Nepřípustné využití:

– činnosti, děje a zařízení, které zmenšují biologicky aktivní plochy o více než 10 % plochy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;

– nepřipustná je výstavba včetně zpevnění ploch pro dopravu.

Podmíněně přípustné využití:

– veřejná prostranství a související technické infrastruktury za podmínky, že:

- nedojde k potlačení funkce hlavní;

– podzemní garáže za podmínky, že:

- vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz, nevytvoří dopravní závalu a nezmenší biologicky

aktivní plochy o více než 10 %;

– terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:

- neomezí hlavní funkci.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční –DP, DG

Hlavní využití:

Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

Přípustné využití:

– pozemky silnic včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, tunelů, ...;

– pozemky pro pěší a cyklisty;

– pozemky zeleně;

– pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže;

– pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření;

– pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí;

– pozemky technické infrastruktury;

– pozemky pro kompenzační zařízení z hlediska životního prostředí;

– působnost plochy pro navrženou dopravní infrastrukturu končí realizací stavby; pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává na ploše, která není součástí stavby, stávající využití území.

Podmíněně přípustné využití:

– v rámci navržené plochy pro dopravní infrastrukturu je podmíněně přípustné dočasné využití pro jiné účely za podmínky, že:

- nedojde k narušení budoucího záměru;

– pozemky staveb a zařízení veřejných překladišť za podmínky, že:

- svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území;

– stávající parkoviště lze zastavět hromadnými garážemi za podmínky, že:

- nedojde k narušení prostorových hodnot území;

– občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že:

- bude umístěno v rámci autobusového nádraží nebo parkovacího domu a nebude narušena funkce hlavní – především plynulost a bezpečnost dopravy;

– terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:

- neomezí hlavní funkci.

1.4.1 Horní Plesová

Řešené území je vymezeno plochami SM a PV. Plocha SM umožňuje realizaci polyfunkční nebo obytné zástavby. Plochy PV mohou být předmětem změny/upřesnění dle navržené koncepce řešení.



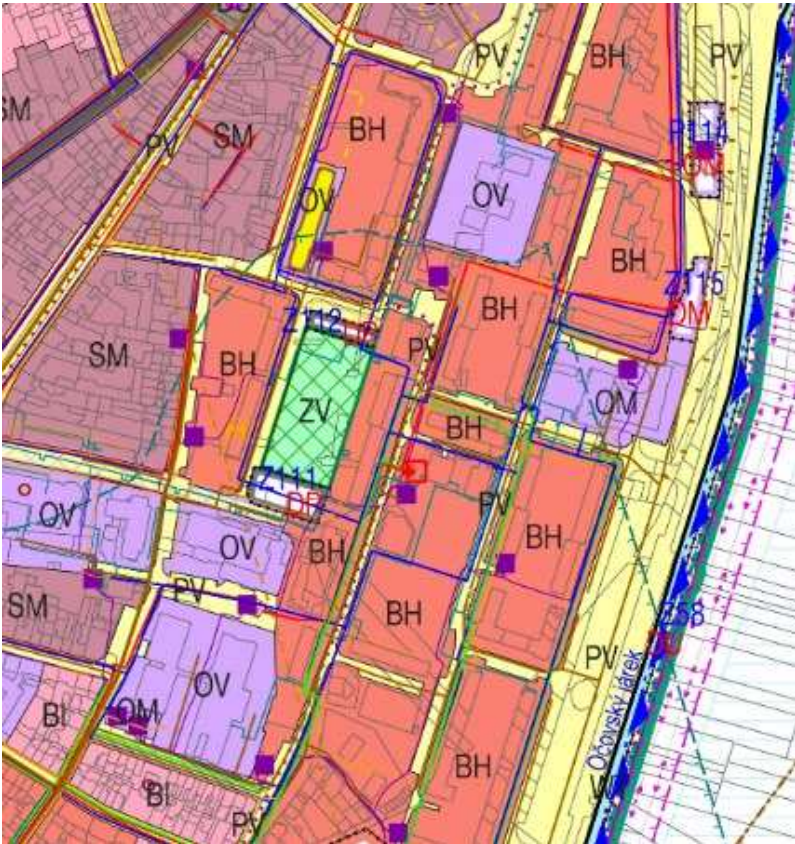
obr.: Koordinační výkres ÚP Hodonín, výřez

1.4.2 **Předprostor KD**

Řešené území je vymezeno plochami ZV, PV, DP a BH. Plochy DS a vymezení veřejných prostranství a zastavitelných ploch obecně mohou být předmětem změny/upřesnění dle navržené koncepce řešení.

V řešeném území jsou vymezeny zastavitelné plochy Z111 a Z112. Plochy mají tyto specifické podmínky využití:

ozn. plochy	PsRZV	navržené podmínky v ÚP - řešit	respektovat platnou legislativu
Z111	DP	řešit parkovací stání v centru jihovýchodní části města	respektovat podmínky ochranných pásem technické infrastruktury
Z112	DP	řešit parkovací stání v centru jihovýchodní části města	respektovat podmínky ochranných pásem technické infrastruktury



obr.: Koordinační výkres ÚP Hodonín, výřez

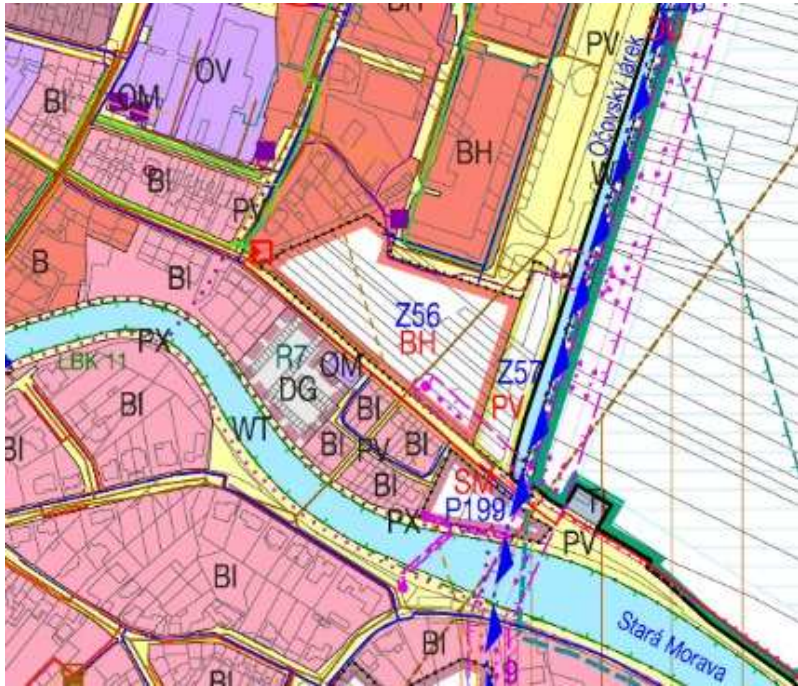
1.4.3 **Legionářů**

Řešené území je vymezeno plochami BH, BI, SM, OM, PV

V řešeném území jsou vymezeny zastavitelné plochy Z56, Z57, a plocha přestavby P199. Plochy mají tyto specifické podmínky využití:

ozn. plochy	PsRZV	navržené podmínky v ÚP - řešit	respektovat platnou legislativu
Z56	BH	- řešit plochu hromadného bydlení v návaznosti na stávající zástavbu se situováním staveb v morfologicky vyvýšenějších částech plochy, tj. od SZ - řešit dopravní napojení ze stávajících obslužných komunikací a z navrženého veřejného prostranství Z57 - řešit napojení na technickou infrastrukturu ze stávajících sítí - řešit výškovou zonaci – max. čtyři nadzemní podlaží - řešit riziko rozlivu při povodni - řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách	- respektovat podmínky ochranných pásem stávající technické infrastruktury - respektovat stávající nadzemní vedení VN včetně trafostanice, popř. je dát do kabelu - respektovat stávající kanalizační stoku přes navrženou plochu
Z57	PV	- řešit propojení ul. Legionářů s obvodovou komunikací kolem Jihovýchodu - řešit riziko rozlivu při povodni - řešit doprovodnou zeleň - řešit křížení se stávající technickou infrastrukturou	respektovat podmínky ochranných pásem technické infrastruktury
P199	SM	řešit přestavbu na plochu smíšenou obytnou	

Z podmínek plochy Z56 vyplývá požadavek na respektování stávající kanalizační stoky vedoucí přes plochu. Vedení kanalizace však zbytečně limituje využití plochy, je doporučeno prověření její lokální přeložky.



obr.: Koordinační výkres ÚP Hodonín, výřez

1.4.4 **Veřejně prospěšné stavby a opatření**

V řešeném a jeho blízkosti jsou vymezeny tyto VPS:

- **VD11** – DI – komunikace a inženýrské sítě
- **VD12** – DI – účelová komunikace



obr.: Výkres VPS ÚP Hodonín, výřez



Horní Plesová

předprostor KD

nábreží Staré Moravy

Legionářů

< vstup do města od přístavu

Stará Morava

vstup do sídliště z Dřítě
a severního Hodonína

2 Struktura

Kapitola popisuje základní koncepci využití a uspořádání území.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 02 Struktura m 1: 1 000.

2.1 Koncepce

2.1.1 Horní Plesová

Místní centrum spojením struktur

Osa ulice Horní Plesová stanovuje základní kompozici lokality a člení území na dvě základní části, rozestavěný blok na soukromých pozemcích a současnou „proluku“ na pozemcích města. Situace je limitována stávajícím, poměrně nově realizovaným, parkovištěm. V počátečních fázích přestavby území je předpokládáno jeho zachování.

Předpokládá se využití území přednostně pro obytnou zástavbu, bytové domy s městskými byty nebo podílem městských bytů. Předpokládá se řešení přízemí zástavby tak, aby bylo využitelné pro případné umístění služeb nebo místního vybavení.

Potenciál využití bloků je stanoven v následujících kategoriích:

- bydlení – bydlení a využití s bydlením související,
- vybavení – občanské vybavení veřejné,
- komerce a služby – komerční vybavení, administrativa, služby, nerušící podnikatelské aktivity.

V bytových domech se předpokládá následující struktura bytových jednotek:

- 1+1 (32-40 m²) 30%
- 2+1 (50-65 m²) 45%
- 3+1 (65-85 m²) 25%

Dispozice území nabízí dva základní přístupy k řešení:

- **základní řešení** = plnohodnotné využití včetně plochy stávajícího parkoviště
- Smyslem řešení je prověření maximální využitelnosti pozemků ve vlastnictví města a koncepční zajištění statické dopravy ve vhodnější poloze.

V ulici Horní Plesová je symetricky ke stávající zástavbě (resp. rozestavěnému bloku) doplněn blok na pozemcích města pro obytnou zástavbu a v prostoru stávajícího parkoviště jsou vymezeny lineární bloky pro bytové domy podél ulice Šafaříkova v souladu s charakterem a prostorovou koncepcí modernistické zástavby sídliště.

Řešení vyžaduje úpravy navazujících veřejných prostranství (komunikace po severní hranici bloku A.1.1) včetně přesunu stávající kapacity parkovacích stání do jiné polohy (např. blok A.10.1).

Řešení umožňuje etapizaci ve směru ze západu na východ, tedy je možné zástavbu území zahájit západní částí bloku A.1.1 a až po zajištění náhradní kapacity parkoviště realizovat zástavbu bloků A.1.2 a A.1.3.

- **variantní řešení** = využití plochy mimo stávající parkoviště

Řešení předpokládá zachování stávajícího parkoviště, pro optimalizaci rozsahu nového bloku předpokládá minimální úpravy navazujících veřejných prostranství.

Stavební blok využívá v maximálním rozsahu současnou volnou plochu proluky. Tím však prakticky stabilizuje i současný rozsah veřejných prostranství, resp. stávajícího parkoviště. Takové řešení již ani výhledově neumožňuje dostavbu dalších lineárních bloků jako v základním řešení. Variantní řešení tak má v cílovém stavu nižší efektivitu / intenzitu využití území, než základní řešení.

Z porovnání uvedených řešení vyplývá, že v cílovém stavu území je výhodnější základní řešení, i když v počátečních etapách nabízí nižší využití území (blok A.1.1

je menší než blok A.2.1 ve variantním řešení). V případě, že se podaří výhledově přesunout kapacity parkovacích stání do vhodnější polohy, dojde k výrazně vyššímu zhodnocení pozemků města v základním řešení, než v řešením variantním.

Město si tak navrženým způsobem etapizace nechává prostor pro dořešení východní části lokality a její budoucí adekvátní využití.

Základní principy koncepce lokality:

- zahájení využití území západní části bloku A.1.1 bez nutnosti úpravy stávajícího parkoviště;
- výhledové zajištění parkovacích stání stávajícího parkoviště v jiné poloze, např. v parkovacím domě, resp. polyfunkčním domě s parkováním, v bloku A.10.1;
- důraz na maximální efektivitu využití území a pozemků města;
- vhodnost umístění doprovodných funkcí (vybavení a služeb) do bytové výstavby.

Navazující území

V navazujícím území jsou prověřeny možnosti doplnění stávající struktury zástavby, zejména bloků v ulici Polní a Měšťanská. Pro tato území jsou staveny základní principy prostorového uspořádání. Předpokládá se další prověřování zástavby polyfunkčního charakteru, s podílem služeb a vybavení v parteru a obytnou nebo administrativní funkcí ve vyšších podlažích.

Bloky severně od řešeného území doplňují kompozici severní části sídliště a jsou potenciálem pro přestavbu/dostavu stávající zástavby účelového charakteru.

Doplnění bloků v ulici Měšťanská má mimo kompoziční akcenty v území i potenciál umístění služeb a komerce v parteru v nárožních polohách.

Součástí koncepce řešení veřejných prostranství je i řešení předprostoru MŠ Lužní II, který ukončuje osu ulice Horní Plesová a tvoří „kloub“ ve struktuře veřejných prostranství. Prostor je řešen parkovou úpravou s rastrem stromů jako rozptylový prostor i pobytové místo v návaznosti na vstup do MŠ.

2.1.2 Předprostor KD

Kulturní dům centrem sídliště

Kulturní dům s navazujícím centrálním parkem skýtá prostor pro rozvoj společensko-kulturního života města i každodenních aktivit. Pro vytvoření prostoru pro změnu využívání veřejných prostranství je nezbytné řešit umístění parkovacích kapacit do vhodnější polohy, není však vhodné je rušit bez náhrady.

Koncepce řešení respektuje volnou plochu centrálního parku a upravuje jeho okraje tak, aby sloužily možnostem provozu území.

Jižní čelo prostranství, prostor před kulturním domem je plynule propojen s plochou centrálního parku. Ulice Horní Valy je řešena jako klidová pěší osa pobytového charakteru až k ulici Očovská tak, aby doprava nenarušovala předprostor KD a neoddělovala jej od plochy centrálního parku. V poloze stávajícího parkoviště je navržen prostor pro trhy a společenské akce doplněný rastrem stromů. Rastr stromu vymezuje základní modul prostoru (cca 10x12 m) vhodný pro stánkový prodej, jarmarky, výstavy, menší kulturní akce (divadlo, představení pro děti, koncerty) atp.

Jižní čelo prostranství by nemělo být zastavěno ani dopravně zatíženo např. dopravním propojením ulice Horní Valy na Očovskou pro motorovou dopravu. Došlo by tak ke ztrátě přímé vazby předprostoru KD na centrální park, což by významně omezilo program využití prostranství a jeho multifunkčnost, resp. využitelnost pro akce různých typů a rozsahu.

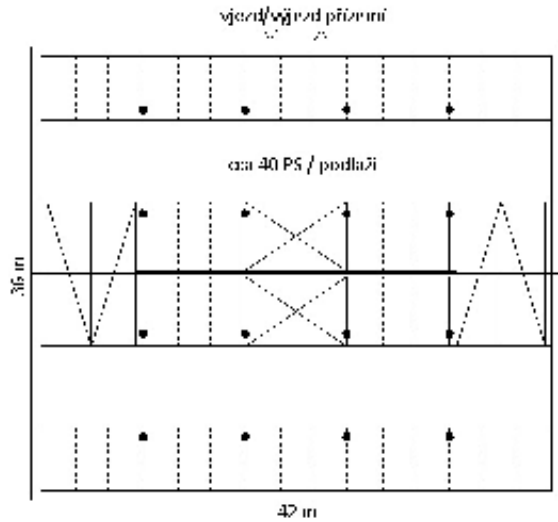
Podélné okraje prostranství jsou řešeny jako zklidnění s různými režimy. Západní okraj, ulice Polní je řešena jako dopravně zklidněná s podélnými parkovacími stánými s integrovaným stromořadím. Podél západního okraje centrálního parku je možné umísťovat drobné pavilony vybavení a služeb (kavárna, restaurace,

klubovna pro děti atp.), které jsou obsluhovány z ulice Polní a jsou orientovány svým provozem do parkové plochy.

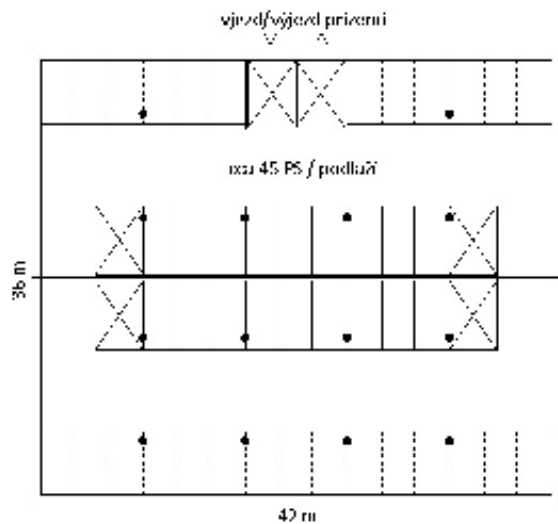
Východnímu okraji prostranství dominuje stávající stromořadí, které je respektováno. Podél stromořadí je doplněn rekreační pás s hřišti, herními prvky a mobiliářem. Pro založení stromů je předpokládána taková úprava povrchu, která zajistí jejich ochranu kořenového systému před zhutněním.

Na křížení rekreačního pásu a pěší osy ulice Horní Valy je navržena piazzetta s vodním prvkem a skupinou stromů, sloužící jako oddechový doplňkový prostor provozu hlavního předprostoru KD. Prostor je také vhodný pro umístění uměleckého prvku.

Severní čelo prostranství je vhodné pro stavební rozvoj a uzavření osově kompozice prostranství vůči průčelí kulturního domu. Území je vhodné např. pro umístění polyfunkčního bloku s parkovacím domem, který by mohl nahradit povrchová parkoviště v území, přinést do prostoru centrálního parku další vybavení a služby a posílit tak jeho spádovost pro obyvatele sídliště a tedy potenciál každodenního využívání. Stavební blok je prověřen v šířce 17 nebo 34 m tak, aby umožňoval umístění hromadných garáží (jednotraktu nebo dvoutraktu). Výhodné může být řešení parkovacích podlaží systémem traktů výškově posunutých o půl podlaží propojených vyrovnávacími rampami, což je výhodné prostorovou úsporou samostatné rampy. Další možnosti je obsluha parkovacích podlaží autovýtahem. Dopravní napojení je předpokládáno z ulice Slavíkova.



obr. schéma dispozičního řešení parkovacích podlaží – systém poloramp



obr. schéma dispozičního řešení parkovacích podlaží – autovýtah

Základní principy koncepce lokality:

- vytvoření reprezentativního, obytného a multifunkční předprostoru kulturního domu pro společenské akce i každodenní provoz;
- zklidnění dopravy po obvodu centrálního parku, posílení atraktivity území pro volnočasové využití;
- doplnění rekreačního vybavení a služeb podél lemů centrálního parku;
- centrální plocha je zachována jako volná a nezastavitelná, jako budoucí rezerva pro program města;
- případnou zástavbu usměrnit pouze do severního čela prostranství, zajistit dostatečnou kapacitu veřejného parkování.

Navazující území

V navazujícím území jsou prověřeny možnosti doplnění stávající struktury zástavby, zejména bloků v ulici Horní Valy, Očovská a Šafaříkova.

V ulici Horní Valy je prověřena možnost dostavby nároží polyfunkčním blokem s kapacitami parkování nahrazujícími současně povrchové parkoviště Horní Valy.

V ulici Očovská je prověřeno umístění polyfunkčního bloku na místě bývalého hotelu/krytu CO. Předpokládá se využití základů původní stavby.

V ulici Šafaříkova je prověřeno doplnění východní fronty ulice. Podmínkou umístění polyfunkčního bloku je přeložka předávací stanice CZT a souvisejících IS a náhrada kapacity parkoviště Očovská v rámci bloku.

Ve všech prověřovaných blocích je uvažováno s umístěním kapacitních garáží pro zajištění parkovacích a odstavných stání z upravovaných veřejných prostranství.

2.1.3 Legionářů

Vstupní branou do města od Moravy

Lokalita je nedokončenou prolukou v těle sídliště, na rozhraní modernistické zástavby panelových domů a nízkopodlažní rodinné zástavby podél ulice Legionářů. Ulice Legionářů tvoří rozhraní i propojení charakterů prostředí okolí Staré Moravy a sídliště Jihovýchod. Zároveň lokalita leží na spojnici centra města, Masarykova náměstí a loděnice, budoucího rekreačního přístavu Hodonín. Jedná se o důležitou rekreační vazbu, jejíž význam v budoucnu ještě vzroste.

Severně od ulice Legionářů je prověřeno doplnění kompozice sídliště a plynulé provázání struktury sídliště velkého měřítka s prostředím nábřeží Staré Moravy drobnějšího měřítka. Přechod je řešen polyfunkčními obytnými bloky s výškovou hladinou 4 až 6 podlaží, klesající od severu směrem k ulici Legionářů. Čtyřpodlažní zástavbu předpokládá i platný ÚP Hodonín a je minimálním předpokladem pro adekvátní rozvoj takto cenného území. Vyšší podlažnost je mj. jedním ze základních předpokladů vzniku vybavení a služeb v parteru zástavby.

Potenciál využití bloků je stanoven v následujících kategoriích:

- bydlení – bydlení a využití s bydlením související,
- vybavení – občanské vybavení veřejné,
- komerce a služby – komerční vybavení, administrativa, služby, nerušící podnikatelské aktivity.

Obytné bloky (C.1.1 a C.1.2) dodržují východní stavební čáru zástavby sídliště. Parkový lem sídliště je napojen na ulici Legionářů a dále na parkové nábřeží Staré Moravy. Rekreační a volnočasový význam parkového lemu je doplněn možností umístění objektů vybavení a služeb (bloky C.0.1 a C.0.2) v přímé vazbě na vstup do města z plánovaného přístavu. Veřejné prostranství vstupu do města by mělo mít charakter rekreační i reprezentativní s vhodnou parkovou úpravou. V blízkosti objektů vybavení je uvažováno i s umístěním hřišť, herních a workoutových prvků, resp. vytvoření sportovní – rekreační zóny ve vazbě na parkový prostor nábřeží Staré Moravy.

Západní hranici obytných bloků vymezuje stávající trasa pěší cesty ve stopě fragmentu historické struktury území. Je doplněna místním parkem a pláckem před hospodou Na Očově s rastrem stromů a vodním prvkem. Místní plácek se stává přirozeným vnitřním těžištěm lokality a zázemím obytné zástavby. Zároveň tvoří oddělení navržených bloků od stávající nízkopodlažní zástavby rodinných domů a minimalizuje tak vzájemné rušení obytné pohody.

Obytné bloky je doporučeno přednostně využít pro výstavbu bytových domů, které nabízejí zhodnocení území adekvátní nezbytné infrastrukturní investici.

Blok C.1.2 je variantě prověřen i pro umístění rodinných domů, resp. nízkopodlažní zástavby na samostatných pozemcích, případně v kombinaci bytových a rodinných domů. Uvedené řešení není z hlediska intenzity využití srovnatelné se zástavbou bytových domů a může být problematické i z hlediska potenciální kolize vyšší zástavby bytových domů bloku C.1.1 a nízkopodlažní zástavby rodinných domů bloku C.1.2 a potenciální kolize zahrad rodinných domů s provozem hospody a lokálního plácku

Pozemky severně od ulice Legionářů mají lánové uspořádání, samostatně nejsou využitelné a realizace prakticky jakéhokoli řešení území bude vést k úpravě majetkoprávních vztahů. Předpokládá se, že blok C.1.1 bude řešen městem ve spolupráci se stavebním bytovým družstvem Hodoňan a blok C.1.2 bude využit ostatními soukromými vlastníky.

Předpokládá se, že Hodoňan bude mít k dispozici SZ kvadrant bloku C.1.1, při zisku přibližně 50% zastavitelné plochy vůči výměře vlastních pozemků v území (cca 600 m²). Jižní a východní část bloku je vhodné udržet ve vlastnictví města a mít tak lepší kontrolu nad architektonickým řešením celého „okraje“ území.

Pro blok C.1.2 byly prověřeny různé možnosti uspořádání dle zvolené typologie zástavby, od bytových domů až po samostatné rodinné domy, případně v kombinacích.

Jižně od ulice Legionářů je prověřována možnost výhledové transformace řadových garáží a účelového objektu provozovny obchodního zařízení na plochu pro občanské vybavení (blok C.1.3), např. mateřskou školu s vazbou na parkové nábřeží Staré Moravy, případně jiný druh vybavení veřejného nebo komerčního charakteru. Řešení předpokládá napojení ulice Rubanice na ulici Slunečná. Stávající provozovnu na pozemku parc. č. 3573 je možné nahradit v bloku C.1.4.

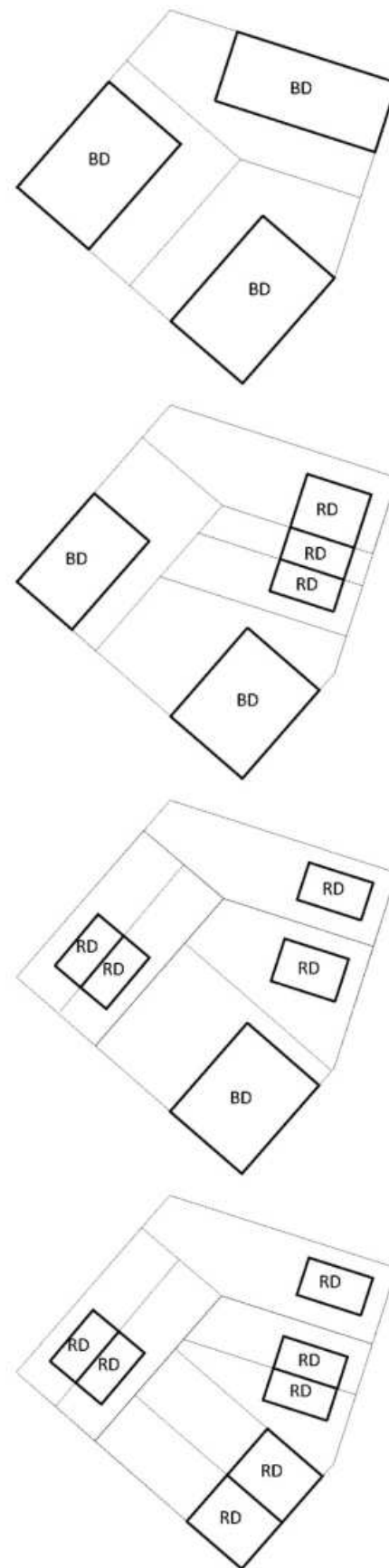
Základní principy koncepce lokality:

- posílení vazby centrum města – rekreační přístav orientací a uspořádáním struktury zástavby a veřejných prostranství;
- velikost a uspořádání stavebních bloků zajišťuje různé možnosti typologie a programu zástavby a možnost realizace v etapách;
- doporučená vyšší intenzita využití území je předpokladem pro polyfunkční charakter území s podílem služeb a vybavení;
- jižní část Legionářů potenciálem pro umístění občanského vybavení (MŠ, rekreační a gastro vybavení) a kultivaci parkového nábřeží Staré Moravy.

Navazující území

Navazující území tvoří parkový lem sídliště a prostor nábřeží Staré Moravy. Při dalším řešení úprav území je doporučeno dbát na provázání systému veřejných prostranství a posílení prostupnosti územím, zejména podél nábřeží Staré Moravy s příčnými napojeními do lokality Legionářů.

Příčné vazby do lokality Rybáře jsou prověřeny v několika polohách formou lávek. Hlavní propojení tvoří pokračování obvodové cyklostezky ze sídliště Jihovýchod kolem vstupního bodu s vybavením. Druhou důležitou vazbou může být propojení v ose ulice Očovská. Variantě je prověřeno i propojení v ose ulic Slunečná – Moravní. Případná propojení budou odvislá od koordinace pěší a cyklo dopravy v širším kontextu města.



obr. schéma možného uspořádání bloku C.1.2 s ohledem na typologii zástavby

2.2 Podmínky využití a prostorového uspořádání

2.2.1 Podmínky využití

Podmínky využití území jsou stanoveny platným ÚP Hodonín a upřesněny potenciálem využití polyfunkčního bloku (viz kap. 2.1. Koncepce). Vyplývající podněty na změnu platného ÚP Hodonín jsou uvedeny v kap. 4.2 Vyhodnocení koncepce na ÚP Hodonín

2.2.2 Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro stavební bloky a veřejná prostranství.

2.2.2.1 Stavební bloky

Pro stavební bloky jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání, které jsou podkladem pro podrobnější řešení zástavby.

.1 uliční čára

Vymezuje hranici pozemků zástavby od pozemků veřejných prostranství.

.2 stavební čára

Stavební čára vymezuje rozhraní mezi zastavitelnou (stavbou) a nezastavitelnou částí pozemku (vnitroblok, dvůr), tedy prostor, uvnitř něž může stavebník umístit hlavní stavební objekt při dodržení ostatních podmínek.

• stavební čára kombinovaná

Hlavní stavba nesmí ustupovat od stavební čáry, tedy musí být umístěna na stavební čáře. Zástavba může, ale nemusí být v celé délce souvislá mimo část hranice bloku, pro kterou je stanovena podmínka aktivní parter stanovený.

• stavební čára volná

Hlavní stavba může ustupovat od stavební čáry směrem do vnitrobloku. Zástavba může, ale nemusí být v celé délce souvislá.

Pro podmínky stavebních čar dále platí:

- rozhraní stavebních čar lze přiměřeně upravit dle výsledné podoby zástavby;
- v případě realizace společně koncipované zástavby zahrnující celou délku hrany bloku je možné se na této hraně bloku odchýlit od stanovené regulace stavebních čar. Toto odlišné řešení je pak závazné i pro případné pozdější dostavby na dané hraně bloku. Tímto odlišným řešením nesmí být narušena koncepce veřejné infrastruktury a musí být dodrženy stanovené minimální šířky uličních prostranství;
- vzdálenosti stavebních čar jsou zobrazeny v grafické části a jsou stanoveny jako minimální.

.3 výšková hladina zástavby

Stanovuje maximální počet nadzemních podlaží zástavby, případně možnost ustoupeného podlaží nebo podkroví. Výšková hladina zástavby se vztahuje k příslušné stavební čáře, případně pokud je stavební čára spojitá a jednoho druhu, platí výšková hladina pro celý blok.

Pro podmínky výškové hladiny zástavby dále platí:

- minimální výšková hladina zástavby se nevztahuje na stávající stavby;
- výška 1.NP odpovídá výšce 4,5 m, výška typického NP odpovídá výšce 3,5 m;
- výšková hladina (počet podlaží) je počítána od výškové úrovně navazujícího veřejného prostranství;
- pokud zástavba navazuje na rozdílné výškové úrovně veřejného prostranství (např. stavba na celou šířku stavebního bloku, kdy jednotlivé strany bloku

navazují na ulice na rozdílné výškové úrovni), stanovená výšková hladina bude splněna vždy na příslušné stavební čáře.

.4 prostorový akcent

Vymezuje polohu prostorového akcentu v návaznosti na veřejné prostranství. Prostorové akcenty zvýrazňují hlavní veřejná prostranství a kompoziční osnovu struktury zástavby a rozvíjejí funkční a výrazový potenciál dominantních poloh struktury území. Prostorový akcent může být řešen jako výšková nebo kompoziční/významová dominanta v zástavbě bloku.

Prostorový akcent může přesáhnout stanovenou výškovou hladinu zástavby o max. 1 NP.

.5 aktivní parter

Aktivní parter určuje část uličního průčelí, kde je nutné v převažující části zástavby umístit podlahu 1. NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory z uličního prostranství zpřístupnit (tj. zajištění možnosti budoucího využití např. pro služby a občanské vybavení).

Jsou vymezeny následující typy aktivního parteru:

- stanovený – aktivní parter ve vazbě na kompozičně významná veřejná prostranství;
- doporučený – aktivní parter ve vazbě na ostatní veřejná prostranství (možný jen ve vybraných variantách struktury a typologie zástavby)

2.2.2.2 Veřejná prostranství

.1 výsadby

Jsou vymezeny ilustrativní polohy výsadeb ve veřejných prostranstvích, případně ve vnitroblocích. Polohy výsadeb budou koordinovány s výsledným řešením stavebních bloků a veřejných prostranství v podrobnější dokumentaci.

Výsadby jsou navrženy v uličních profilech jako systémový a skladebný prvek, smyslem studie není vymezení jejich přesné polohy, ale stanovení základního principu jejich uspořádání ve veřejných prostranstvích. U liniových prvků (stromořadí, aleje) se předpokládá pravidelný spon stromů. V parkových plochách je naznačen způsob komponování prostoru, např. vymezené lemy prostranství, nebo skupiny stromů v kompozičně významných polohách atp.

Předpokládá se využití místní druhové skladby výsadeb s přihlédnutím k trvanlivosti a odolnosti jednotlivých druhů.

.2 vybavení

Jsou vymezeny ilustrativní polohy vhodného umístění vybavení veřejných prostranství (pobytový mobiliář, hřiště, prvky drobné architektury). Polohy prvků vybavení budou koordinovány s výsledným řešením stavebních bloků a veřejných prostranství v podrobnější dokumentaci.

.3 uspořádání

V grafické části jsou zobrazeny základní principy uspořádání profilů liniových (uliční profily) i plošných (plácky) prostranství i koncepce jejich materiálového řešení.

Významná prostranství předpokládají vyšší standard materiálového řešení, např. kamenná dlažba s důrazem na specifický architektonický detail.

Ostatní prostranství předpokládají obecný standard veřejných prostranství města. U zklidněných komunikací se předpokládá dlážděný kryt vozovky pro posílení pobytového charakteru ulice.

3 Infrastruktura

Kapitola popisuje základní koncepci veřejné infrastruktury.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 03 Infrastruktura m 1: 1 000.

3.1 Dopravní infrastruktura

Řešené lokality jsou napojeny na stávající síť místních komunikací.

3.1.1 Horní Plesová

3.1.1.1 Silniční doprava

Řešená lokalita je napojena na stabilizovanou dopravní síť místních komunikací. Obsluha navrhované zástavby je zajištěna z MK Horní Plesová – Luční, která je směrově upravena s ohledem na navrhovanou strukturu zástavby a dosažení optimální plochy stavebního bloku A.1.1 / A.2.1.

V základním řešení je navržena úprava směrového řešení a profilu jižní části MK Luční, smyčka parkoviště je zrušena a nahrazena kolmými parkovacími stáními podél nové trasy komunikace. Ve variantním řešení je stávající parkoviště zachováno.

Místní obslužné komunikace jsou v souladu se Strategií rozvoje dopravy města Hodonín předpokládány jako zklidněné (zóna 30) s důvodu posílení bezpečnosti provozu zejména pro chodce a cyklisty.

V rámci koncepce řešení jsou navrženy tyto hlavní úpravy komunikační sítě:

- Větev „A.1.1“ a Větev „A.2.1“

Úprava profilu a směrového řešení stávající MK Horní Plesová - Luční. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 17/7/30, ve variantním řešení MO2p 19/7/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stáními s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro 14 parkovacích stání.

Ve variantním řešení je řešení komunikace prověřeno s minimálními zásahy do směrového řešení, základní řešení je však výhodnější z hlediska dosažení optimální velikosti stavebního bloku A.1.1 / A.2.1.

- Větev „A.1.2“ a Větev „A.2.2“

Úprava profilu a směrového řešení stávající MK Horní Plesová, komunikace je řešena v režimu obytné zóny (PMK 11, ve variantním řešení PMK 12) s preferencí pěšího pohybu, v ose profilu je vložen středový mlatový pás se stromořadím.

- Větev „A.1.3“

Úprava profilu a stávající parkovací smyčky v ulici Luční. V základním řešení je Luční řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 31-34,5/7/30), s oboustranným chodníkem, parkovacími stáními a zeleným pásem se stromořadím.

Ve variantním řešení je stávající parkoviště zachováno. I v základním řešení je v první etapě využití lokality stávající parkoviště zachováno, může být zrušeno až po zajištění náhrady parkovací stání ve vhodnější poloze. Rozdíl parkovacích stání na této komunikaci v upraveném profilu Luční vůči současnému stavu je cca 40 PS.

3.1.1.2 Pěší a cyklistická doprava

Všechny uliční profily obslužných komunikací počítají s realizací chodníků pro zajištění prostupnosti území. Ulice Horní Plesová je řešena jako obytná zóna s preferencí pěšího pohybu s přímým pěším napojením na předprostor MŠ.

Cyklistická doprava je řešena pro zklidněné komunikace (zóna 30) se společným provozem, tedy je vedena v hlavním dopravním prostoru komunikací.

3.1.1.3 Hromadná doprava

Městská hromadná doprava je obsluhována autobusovými linkami. V dotčeném území se nachází stávající autobusové zastávky, které obsluhují linky č. 664, 911, 320, 901, 912 a 904. Frekvence spojů je nízká (méně než 1/hod).

3.1.1.4 Statická doprava

Statická doprava je řešena pro všechny funkce, nabízené v jednotlivých blocích struktury zástavby. Bude zajištěn odpovídající počet odstavných a parkovacích stání výpočtem podle ČSN 736110. Kapacity parkovacích stání vychází s předpokládané limitní intenzity využití území.

V uličních profilech budou umístěna především krátkodobá parkovací stání, odstavování vozidel by mělo být realizováno v integrovaných stáních v objektech. Podíl vyhrazených stání pro vozidla osob se ztíženou schopností pohybu a pro osoby doprovázející dítě v kočárku (pro komerční funkce) bude řešen dle odpovídající legislativy. Elektromobilita bude řešena aktuálně podle platných předpisů.

Profilu MK Luční, Horní Plesová a komunikace v předprostoru bowlingového centra jsou řešeny tak, aby umožňovaly umístění parkovacích stání s integrovaným stromořadím. Je doporučeno sdružování parkovacích stání po max. 3-4 stáních.

Parkovací stání v místě stávajícího parkoviště v ulici Luční (cca 100 stání) je předpokládáno nahradit částečně v upraveném profilu ulice Luční (větev „A.1.3“ a „A.1.1“) v počtu cca 77 stání, zbývající část současné kapacity (cca 23 stání) je předpokládáno umístit pak v rámci bloku A.10.1 – polyfunkční blok s veřejným parkovištěm.

3.1.2 Předprostor KD

3.1.2.1 Silniční doprava

Do řešené lokality zasahují MK Slavíkova, Polní a Horní Valy. MK Slavíkova je zklidněnou místní komunikací, ze které je obsloužen navrhovaný polyfunkční blok B.1.1. Vjezd do parkovacích podlaží bloku je předpokládán přibližně uprostřed větve „B.3“, tedy mezi křižovatkami Slavíkova x Polní a Slavíkova x Šafaříkova.

MK Polní a Horní Valy jdou řešeny jako zklidněné komunikace, určené pouze pro obsluhu navazující zástavby a parkování residentů (např. označení značkou B32 – průjezd zakázán).

V rámci koncepce řešení jsou navrženy tyto hlavní úpravy komunikační sítě:

- Větev „B.1“

Úprava profilu stávající MK Polní. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 20/7/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stáními s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro 38 parkovacích stání.

- Větev „B.2.1“

Úprava západní části profilu stávající MK Horní Valy. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 26/7,0/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stáními s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro 16 parkovacích stání.

- Větev „B.2.2“

Úprava východní části profilu stávající MK Horní Valy. Komunikace je řešena jako pěší zóna D (PMK 12). V rámci zpevněných ploch předprostoru kulturního domu je umístěno 6 parkovacích stání.

- Větev „3“

Úprava části profilu stávající ulice Slavíkova ve vztahu k navrhované zástavbě. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 25/7/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stáními s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro 6 až 12 parkovacích stání.

3.1.2.2 Pěší a cyklistická doprava

Všechny uliční profily obslužných komunikací počítají s realizací chodníků pro zajištění prostupnosti území. Ulice Horní Valy je v úseku před kulturním domem řešena jako pěší zóna s dopravní obsluhou. S ohledem na zajištění preference pěšího pohybu v předprostoru KD není doporučeno propojení MK Horní Valy a Očovská.

Cyklistická doprava je řešena pro zklidněné komunikace (zóna 30) se společným provozem, tedy je vedena v hlavním dopravním prostoru komunikací.

3.1.2.3 Statická doprava

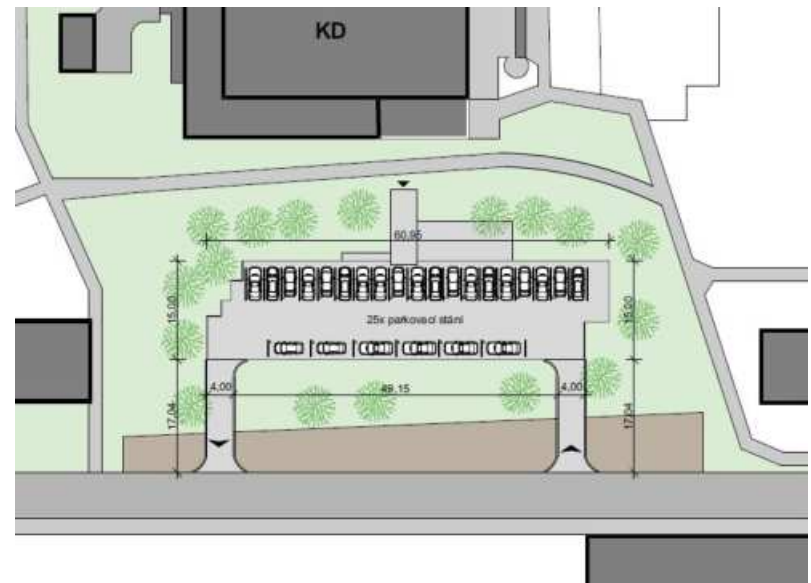
Statická doprava je řešena pro všechny funkce, nabízené v jednotlivých blocích struktury zástavby. Bude zajištěn odpovídající počet odstavných a parkovacích stání výpočtem podle ČSN 736110. Kapacity parkovacích stání vychází s předpokládané limitní intenzity využití území.

V uličních profilech budou umístěna především krátkodobá parkovací stání, odstavování vozidel by mělo být realizováno v integrovaných stáních v objektech. Parkovací stání v uličních profilech budou doplněna stromořadím, je doporučeno sdružování parkovacích stání po max. 3-4 stáních. Podíl vyhrazených stání pro vozidla osob se ztíženou schopností pohybu a pro osoby doprovázející dítě v kočárku (pro komerční funkce) bude řešen dle odpovídající legislativy. Elektromobilita bude řešena aktuálně podle platných předpisů.

Parkovací stání v předprostoru kulturního domu je možné nahradit v rámci parkovacího polyfunkčního domu na nároží ulic Horní Valy a Polní (B.0.2) tak, aby byly v přímé vazbě na provoz KD (předpokládaná kapacita ~ 60 stání).

Další parkovací stání mohou být umístěna v polyfunkčním domu s veřejným parkováním (B.1.1) s kapacitou cca 40 PS/parkovací podlaží, předpokládá se realizace min. 3 parkovacích podlaží s kapacitou ~ 120 stání.

Torzo bývalého hotelu/kryt CO na pozemku parc.č. 7518/1 (blok B.0.1) bylo prověřeno samostatnou studií města pro parkování s kapacitou 25 parkovacích stání. Záměr je ověřovací studií respektován jako dočasné využití stávající konstrukce.



obr.: situace záměru parkoviště na konstrukci základů bývalého hotelu/krytu CO

3.1.3 Legionářů

3.1.3.1 Silniční doprava

Řešená lokalita je napojena na stabilizovanou dopravní síť místních komunikací. Páteří dopravní obsluhy lokality jsou MK Legionářů a Okružní, ostatní MK Jižní, Slunečná a Rubanice jsou zklidněnými komunikacemi zajišťující obsluhu zástavby. MK Legionářů a Okružní zajišťují výhledově obsluhu rekreačního přístavu Hodonín.

Navržená struktura zástavy vyvolá potřebu doplnění komunikační sítě. MK Jižní a Slunečná jsou napojeny na MK Legionářů, MK Slunečná je vstřičně napojena na prodloužení MK Rubanice.

Navržené úseky komunikací (větve „C.3“, „C.4“, „C.5“) jsou řešeny jako zklidněné (zóna 30), určené pouze pro obsluhu navazující zástavby a parkování residentů s vyloučením průjezdu (např. označení značkou B32 – průjezd zakázán).

V rámci koncepce řešení jsou navrženy tyto hlavní úpravy komunikační sítě:

- Větev „C.1“

Úprava profilu stávající MK Legionářů. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 17/6,5/30), s oboustranným chodníkem a jednostrannými parkovacími stánými s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro ~39 parkovacích stání.

- Větev „C.2“

Prodloužení MK Okružní na MK Legionářů. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 16/7/30), s oboustranným chodníkem a zeleným pásem. Prodloužení MK Okružní zajišťuje napojení budoucího rekreačního přístavu na nadřazenou komunikační síť.

- Větev „C.3“

Úprava profilu stávající MK Slunečná. Komunikace je řešena jako obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 25/6,5/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stánými s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro ~36 parkovacích stání.

- Větev „C.4“

Prodloužení MK Slunečná na MK Legionářů. Komunikace je řešena jako obousměrná zklidněná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 16,5/6,5/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stánými s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro ~10 parkovacích stání.

- Větev „C.5“

Prodloužení MK Slunečná na MK Legionářů. Komunikace je řešena jako obousměrná zklidněná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 16/6,5/30), s oboustranným chodníkem a parkovacími stánými s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro ~24 parkovacích stání.

- Větev „C.6“

Prodloužení MK Rubanice na MK Legionářů. Komunikace je řešena jako obousměrná zklidněná místní obslužná komunikace funkční skupiny C (MO2p 20/6,5/30), s oboustranným chodníkem a jednostrannými parkovacími stánými s integrovaným stromořadím. Úpravou profilu by vytvořen prostor pro ~16 parkovacích stání.

3.1.3.2 Pěší a cyklistická doprava

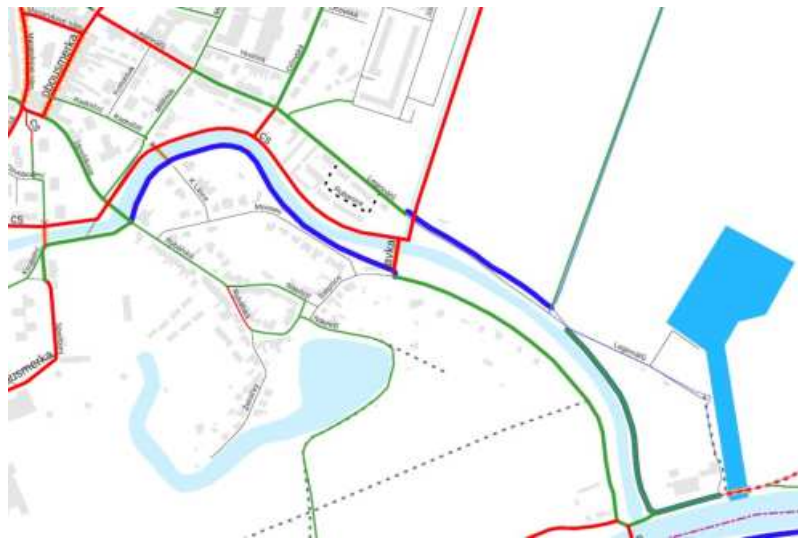
Všechny uliční profily obslužných komunikací počítají s realizací chodníků pro zajištění propustnosti území. Větve „C.4“ a C.5“ mohou být alternativně řešeny jako obytné zóny s preferencí pěšího pohybu.

Struktura území je řešena tak, aby byla zjištěna plynulá propustnost pro pěší cyklo dopravu ze zástavby směrem do krajiny – na rekreační trasy k budoucímu přístavu/Moravě, i na nábreží Staré Moravy. Pěší a cyklo napojení jsou posíleny návrhem možných poloh lávek přes Starou Moravu.

Po okraji řešeného území prochází cyklostezka Bařčův kanál, propojující Hodonín a Veselí nad Moravou a napojuje řešenou lokalitu na centrum města. V navazujícím území v lokalitě Rybáře veden cyklostezka Podluží, která propojuje

Hodonín a Slovanské Hradiště Mikulčice. Návrhem nových lávek a cyklostezky podél Očovského járku dojde k propojení těchto nadměstních cyklistických tras.

V rámci lokality je cyklistická doprava v řešena pro zklidněné komunikace (zóna 30) se společným provozem, tedy je vedena v hlavním dopravním prostoru komunikací.



obr.: Strategie rozvoje dopravy města Hodonín, návrh cyklistické dopravy (zelená, cyklotrasa stav, červená – cyklotrasa návrh, modrá – cyklostezka stav)



obr.: rekreační přístav Hodonín, záměr (dokumentace EAI)

3.1.3.3 Statická doprava

Statická doprava je řešena pro všechny funkce, nabízené v jednotlivých blocích struktury zástavby. Bude zajištěn odpovídající počet odstavných a parkovacích stání výpočtem podle ČSN 736110. Kapacity parkovacích stání vychází s předpokládané limitní intenzity využití území.

V uličních profilech budou umístěna především krátkodobá parkovací stání, odstavování vozidel by mělo být realizováno v integrovaných stáních v objektech. Parkovací stání v uličních profilech budou doplněna stromořadím, je doporučeno sdružování parkovacích stání po max. 3-4 stáních. Podíl vyhrazených stání pro vozidla osob se ztíženou schopností pohybu a pro osoby doprovázející dítě v kočárku (pro komerční funkce) bude řešen dle odpovídající legislativy. Elektromobilita bude řešena aktuálně podle platných předpisů.

3.2 **Technická infrastruktura**

V řešeném území nebo v jeho bezprostředním dosahu se nacházejí stávající trasy technické infrastruktury, které budou sloužit k obslužení navrhované zástavby. Stávající síť budou mít pravděpodobně dostatečnou kapacitu pro napojení nové zástavby.

V koncepční podrobnosti jsou ověřeny hlavní přeložky vyvolané navrženým řešením. Podrobnější vyhodnocení nároků na přeložky inženýrských sítí budou předmětem podrobnější dokumentace.

3.2.1 **Horní Plesová**

3.2.1.1 Zásobování vodou

Vodovodní řady se nachází v ulicích Horní Plesová, Luční, Polní a Kollárova, z těchto řadů se předpokládá napojení navrhované zástavby. Při podrobnějším řešení bude prověřena potřeba přeložení vodovodního řadu v ulici Horní Plesová s ohledem na konkrétní podobu zástavby.

3.2.1.2 Splašková kanalizace

Jednotná kanalizace se nachází v ulicích Horní Plesová, Luční, Polní a Kollárova, z těchto řadů se předpokládá napojení navrhované zástavby. Podmínkou využití bloků A.1.1 a A.1.3 jsou lokální přeložky jednotné kanalizace.

3.2.1.3 Dešťové odvodnění

Dešťová kanalizace se nachází v ulici Luční a dále pod parkovištěm v místě navrženého bloku A.10.1. Dešťová kanalizace v kolizi s blokem A.10.1 bude přeložena. Dešťová kanalizace v ulici Luční není v kolizi se základním ani variantním řešením.

Parkové úpravy a vybrané zpevněné plochy budou řešeny tak, aby byla podpořena přirozená retenční schopnost území (mlatové a travnaté plochy, dlažba se širokou spárou, drenážní beton atp.). Travnaté plochy budou řešeny pro retenci, případně vsakování dešťové vody.

3.2.1.4 Zásobování plynem

Rozvody zemního plynu se nachází v ulici Horní Plesová, Luční, Polní a Kollárova, z těchto řadů může být napojena navrhovaná zástavba. Podmínkou využití bloku A.10.1 je přeložka vedení STL plynovodu.

3.2.1.5 Zásobování teplem

Vedení CZT se nachází v ulici Luční a Šafaříkova. Nová zástavba může být napojena novými teplovodními přípojkami na stávající vedení.

3.2.1.6 Zásobování elektrickou energií

Řešené území je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím sítě VN 22 kV tvořené převážně kabelovým vedením. Distribuční TS se nachází v ulici Šafaříkova a Luční. TS v uliční je v kolizi s předpokládanou zástavbou území. Podmínkou využití bloku A.1.2 v základním řešení, nebo bloku A.2.1 ve variantním řešení je přeložka TS, předpokládá se zřízení nové blokové TS v rámci zástavby.

3.2.2 **Předprostor KD**

3.2.2.1 Zásobování vodou

Vodovodní řady se nachází v ulicích Polní, Slavíkova a Očovská, z těchto řadů se předpokládá napojení navrhované zástavby. Je navržena přeložka vodovodního řadu v úseku Polní – Očovská z důvodu kolize s řešením uspořádání předprostoru kulturního domu, zejména s ohledem na sadové úpravy a vodní prvky.

3.2.2.2 Splašková kanalizace

Jednotná kanalizace se nachází v ulicích Horní Valy, Polní, Slavíkova a Očovská, z těchto řadů se předpokládá napojení navrhované zástavby. Podmínkou využití bloku B.0.2 je lokální přeložka jednotné kanalizace.

3.2.2.3 Dešťové odvodnění

Dešťová kanalizace se nachází v ulici Šafaříkova, do jednotné kanalizace je napojena v ulici Slavíkova. Dešťové vody budou svedeny do dešťové kanalizace, případně do jednotné kanalizace regulovaným odtokem z retenčních opatření.

Parkové úpravy a vybrané zpevněné plochy budou řešeny tak, aby byla podpořena přirozená retenční schopnost území (mlatové a travnaté plochy, dlažba se širokou spárou, drenážní beton atp.). Travnaté plochy budou řešeny pro retenci, případně vsakování dešťové vody.

3.2.2.4 Zásobování plynem

Stávající rozvody zemního plynu se nacházejí v ulici Očovská a Výstavní, z těchto řadů může být napojena navrhovaná zástavba.

3.2.2.5 Zásobování teplem

CZT vede z ulice Horní Val přes centrální park do předávací stanice CZT na křížení ulic Slavíkova a Šafaříkova. Podmínkou využití bloku B.1.1 je přeložka vedení CZT z ulice Polní do předávací stanice CZT.

Výhledově je možné zvážit přeložku předávací stanice, resp. její integraci do řešení bloku B.0.3. Řešení přeložky je podmínkou využití bloku B.0.3.

3.2.2.6 Zásobování elektrickou energií

Řešené území je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím sítě VN 22 kV tvořené převážně kabelovým vedením. Distribuční TS se nachází v širším okruhu řešeného území a zásobují území sídliště Jihovýchod. Je navržena lokální přeložka kabelového vedení VN s ohledem na možnou kolizi s řešením předprostoru KD.

3.2.3 Legionářů

3.2.3.1 Zásobování vodou

Vodovodní řady se nachází v ulicích Legionářů, Slunečná a Rubanice, z těchto řadů se předpokládá napojení navrhované zástavby. Podmínkou využití bloku C.1.4 je přeložka vodovodního řadu do navrhované komunikace.

3.2.3.2 Splašková kanalizace

Jednotná kanalizace se nachází v ulicích Legionářů, Slunečná a Rubanice, z těchto řadů se předpokládá napojení navrhované zástavby. Podmínkou využití jihovýchodní části bloku C.1.1 je lokální přeložka diagonálně vedení jednotné kanalizace DN 1000.

3.2.3.3 Dešťové odvodnění

Dešťová kanalizace se v lokalitě nenachází. Pro řešení odvodnění území je možné využít blízkost recipientů Očovský járek a Stará Morava. Předpokládá se v rámci úpravy profilů komunikací nebo realizace nových komunikací zavedení dešťové kanalizace napojené do retenčních opatření v parkových plochách a dále regulovaným odtokem do recipientu.

Parkové úpravy a vybrané zpevněné plochy budou řešeny tak, aby byla podpořena přirozená retenční schopnost území (mlatové a travnaté plochy, dlažba se širokou spárou, drenážní beton atp.).

3.2.3.4 Zásobování plynem

Stávající rozvody zemního plynu se nacházejí v ulici Legionářů a Slunečná, z těchto řadů může být napojena navrhovaná zástavba.

3.2.3.5 Zásobování teplem

Vedení CZT se v lokalitě nenachází.

3.2.3.6 Zásobování elektrickou energií

Řešené území je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím sítě VN 22 kV tvořené převážně kabelovým vedením. Předpokládá se napojení navrhované zástavby z distribuční TS v ulici Slunečná. Podmínkou využití jihovýchodní části bloku C.1.1 je změna nadzemního vedení VN na kabelové, pro napojení zástavby je možné uvažovat o nové blokové TS v bloku C.1.1.

3.2.4 Společné zásady pro řešené lokality

3.2.4.1 Veřejné osvětlení a elektronické komunikace

V území se nachází stávající veřejné osvětlení. U nové zástavby je počítáno s realizací nového veřejného osvětlení, které bude umístěno v rámci nově navrhovaných uličních prostranství a bude odpovídat městským standardům VO.

Sítě elektronických komunikací budou ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a budou napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury.

3.2.4.2 Odpadové hospodářství

Umístění nádob na komunální a tříděný odpad v kapacitách odpovídajících předpokládaným bilancím EO se předpokládá přednostně v rámci jednotlivých programových celků, resp. stavebních bloků. Stanoviště nádob pro tříděný odpad budou řešena formou drobné architektury vhodně zakomponované do nové zástavby, nebo řešena jako podzemní.

3.2.5 Principy udržitelnosti a OZE

V energetické koncepci je počítáno s využitím individuálních obnovitelných zdrojů, zejména solárních kolektorů na střechách objektů.

V rámci stavebních bloků je počítáno s využíváním obnovitelných zdrojů energie, zejména umisťováním lokálních FVE na střechy staveb (zejména veřejného vybavení) a hospodařením s přebytkovým teplem z technologie chlazení a jeho využitím k vzájemné energetické kooperaci s ostatními objekty.

Je vhodné reflektovat současné ekonomické teorie řešící nový přístup k udržitelnosti jako celku. Například Doughnut model Kate Raworth (2017). Zde funguje vztah mezi třemi základními pilíři udržitelnosti. Sociální udržitelnost tvoří krátkodobý sociální základ v podobě základních práv a svobod. Ekologická udržitelnost tvoří dlouhodobý ekologický strop. Tyto dvě hranice tak vymezují pole působnosti ekonomického růstu založeného na regenerativní a distribuční ekonomii. Teorii je možné aplikovat i v urbanismu a územním plánování a je využívána v mnoha zemích. Je vhodné reflektovat současné základní trendy v práci s materiály, energiemi, odpady, hospodařením s vodou, řešením výsadeb i celkového systému zástavby objektů.

Příkladem může být projekt The Urban Village Project (EFFEKT, SPACE10, 2019), urbánní „skládačky“ pro potřeby firmy IKEA jako budoucího pohledu na možnosti a strukturu zástavby s ohledem na sociální interakci a různorodost, ekonomickou přiměřenost a ekologický přístup k technologiím objektů řešících energii, využití vody, tvorbu jídla a nakládání s odpady. Vše s cílem redukovat emise CO₂ s dlouhodobou návratností investic. Dalším obdobně inovativním projektem je soběstačný soubor s nastavením cyklických procesů s ohledem na infrastrukturu a soběstačnost ReGen Villages (EFFEKT, 2016).



Zobrazení ekonomického Doughnut modelu, Kate Raworth (2017)

The Urban Village Project (EFFEKT, SPACE10, 2019)



4 Nástroje

Koncepce struktury a infrastruktury stanovuje náměty na případné úpravy majetkoprávních vztahů a změny územně plánovací dokumentace. Kapitola shrnuje základní požadavky pro dosažení navrženého uspořádání území.

Grafickým vyjádřením této kapitoly je výkres 04 Nástroje m 1: 1 000.

Jednotlivé podněty a požadavky jsou vyznačeny v grafické části.

4.1 Vyhodnocení dopadů koncepce na majetkoprávní vztahy

Město Hodonín vlastní pozemky v celém rozsahu řešených lokalit nebo jejich podstatnou část, což je základním předpokladem pro realizovatelnost navrženého řešení. Vybrané pozemky soukromých vlastníků, které jsou součástí koncepce řešení, jsou navrženy k úpravě majetkoprávních vztahů.

4.1.1 Horní Plesová

Pozemky pro navrženou zástavbu bloku A.1.1 a A.1.3 jsou ve vlastnictví města Hodonín. V bloku A.1.2/A.2.1 ve variantním řešení se nachází pozemek trafostanice ve vlastnictví ED.G. Přeložka TS je podmínkou realizace bloku nebo jeho části.

V bloku mezi ulicemi Horní Plesová a Kollárova je možné výhledově uvažovat o zajištění pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů (bloky A.0.1 a A.0.2), zejména jihovýchodního nároží bloku A.0.1, z důvodu celistvého rozvoje lokality.

Koncepce řešení vyvolává následující podněty na úpravu majetkoprávních vztahů:

ozn.	číslo pozemku	vlastník	popis
A.1	6358/1	ED.G, a.s.	pozemek stávající trafostanice, podmínkou úpravy je přeložka trafostanice
A.10	2879/195, 2879/196	Rigáň Vladimír, Paprskář Jan	pozemky soukromých vlastníků, potenciál rozvoje území
	2879/197	Polák Miroslav, Poláková Vlasta,	pro možné záměry města
	2879/198	CONNECT CZ, s.r.o	
	958/1, 10368/4, 8160/4, 8160/8	Korelis, s.r.o.	

4.1.2 Předprostor KD

Pozemky pro navrženou zástavbu a úpravy veřejných prostranství jsou prakticky v celém rozsahu ve vlastnictví města. Pozemek parc.č. 2879/93 je vlastnictví soukromého subjektu.

Koncepce řešení vyvolává následující podněty na úpravu majetkoprávních vztahů:

ozn.	číslo pozemku	vlastník	popis
B.1	2879/93	Brázda Jiří, Dáňa Peter, Dáňová Olga, Fialová Dagmar, Kollárová Ludmila, Kynclová Marie, Martínek Lubomír, Mutalová Alžběta, Vojtová Eva, Zachrlová Petra	pozemek historické struktury území, lokálně podmínkou úpravy profilu ulice Polní

4.1.3 Legionářů

Ulice Legionářů, Slunečná a Okružní je ve vlastnictví města Hodonín, což je předpokladem pro napojení veřejné infrastruktury řešené lokality.

Území mezi ulicí Legionářů a Slunečná má lánovou strukturu pozemků, navržená koncepce řešení proto vyvolává nutně úpravu majetkoprávních vztahů. Podíl pozemků ve vlastnictví města v blocích C.1.1 a C.1.2 je přibližně 40-50%, zbývající část bloků je ve vlastnictví soukromých subjektů. Do rozvahy o úpravě majetkoprávních vztahů je nezbytné počítat i části pozemků pod plochami veřejných prostranství, které jsou podmínkou pro realizovatelnost zástavby.

Výhledově je vhodné uvažovat i se zajištěním pozemků jižně od ulice Legionářů pro možnost rozvoje občanského vybavení, komerce, služeb a veřejných prostranství ve vazbě na atraktivní nábreží Staré Moravy.

Koncepce řešení vyvolává následující podněty na úpravu majetkoprávních vztahů:

ozn.	číslo pozemku	vlastník	popis
C.1	8201	Bystřický Ludvík	lánová struktura pozemků, nezbytná komplexní úprava majetkoprávních vztahů pro realizaci koncepce území
	8202	Bystřický Ludvík, Forman Karel	
	8206	Bystřický Ludvík, Forman Karel	
	8208	Hnilicová Miluška	
	795/141, 795/143, 795/145	Hodoňan, stavební bytové družstvo	
C.10	3757, 3758, 3759, 3761, 3762, 3763, 3765, 3766, 3770, 3773, 3774, 3775, 3778, 3779, 3780, 3781, 3783, 3784, 3785, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4386, 4388, 4390, 4391, 4394, 4398, 4399, 4456, 5296, 7419, 8614/2	Kavka Roman, Kavková Hana, Bula Miroslav, Bulová Dagmar, Vávra Pavel, Pánek Milan, Dočekal Rostislav, Dočekalová Jitka, Černý Jiří, Popelka Josef, Kratochvíl Eduard, Kromerinský Petr, Horňák Ivan, Horňáková Helena, Smetka Miloslav, Matušinová Vladimíra, Ingr Ivo, Nenutilová Lucie, Procházka Stanislav, Procházková Světluše, Škoda Miroslav, Bartošová Hana, Polák Radek, Filásek Lukáš, Janoušová Blažena, Baldrian Michal, Svoboda Stanislav, Klvačová Hana, Kuklik Lukáš, Kuklik Tomáš, Teplý Pavel, Teplá Marie, Pospíšil Radim, Pospíšilová Andrea, Máčala Miroslav, Hlavačka Oldřich, Hlavačková Vladimíra, Čajka Otakar, Koukolíček Petr, Koukolíčková Marie, Slezková Iveta, Teichman Zdeněk, Janošek Radomil	stávající pozemky řadových garáží, potenciál přetavby území na občanské vybavení, komerci a služby
C.11	st.3573, st.7514, 793/16, 793/56, 793/122	SJM Fiala Aleš a Fialová Alexandra	potenciál náhrady účelové zástavby občanským vybavením, komercí a službami
	st.8638	Pospíšil Radek	

Pro řešení majetkoprávních vztahů je kladen důraz na efektivitu využití pozemků. Navržené řešení bloků bytových domů je nejvýhodnější z hlediska intenzity využití území a tedy i přínosu jednotlivým vlastníkům.

Níže je uveden rozbor efektivity využití pozemků soukromých subjektů vzhledem k celkovému rozsahu pozemku v jejich vlastnictví. Efektivita využití pozemků je vyjádřena potenciálním ziskem m² hrubé podlažní plochy (HPP) z 1m² pozemku soukromého subjektu.

soukromé pozemky	8 143 m ²
(parc. č. 795/141, 795/143, 795/145, 8201, 8202, 8206, 8208)	

<u>blok C.1.1 – bytové domy</u>	4 797 m ²
blok C.1.1 včetně podílu veřejných prostranství	8 480 m ²
HPP bloku C.1.1	12 460 m ²
z 1 m² pozemku	1,53 m² HPP

<u>blok C.1.2 – bytové domy</u>	2 572 m ²
blok C.1.2 včetně podílu veřejných prostranství	4 203 m ²
HPP bloku C.1.2	5 198 m ²
z 1 m² pozemku	0,64 m² HPP

<u>variantní řešení bloku C.1.2 – bytové domy</u>	
blok C.1.2	2 695 m ²
blok C.1.2 včetně podílu veřejných prostranství	4 203 m ²
HPP bloku C.1.2	5 898 m ²
z 1 m² pozemku	0,72 m² HPP

Ze základního srovnání s využitím bloku C.1.2 pro rodinné domy je patrné, že přínos pro soukromé subjekty je řádově nižší (až cca 2,5 až 3x). Porovnávána jsou řešení využití bloku C.1.2 zobrazená ve výkresech grafické části.

<u>variantní řešení bloku C.1.2 – rodinné domy</u>	
blok C.1.2	2 572 m ²
blok C.1.2 včetně podílu veřejných prostranství	4 203 m ²
HPP bloku C.1.2	1 935 m ²
z 1 m² pozemku	0,24 m² HPP

Pro účely porovnání efektivity využití bloků jsou zvolena optimální prostorová řešení jednotlivých typologických variant, jako maximální (bytové domy) a minimální (rodinné domy). Při různých kombinacích zástavby bytových a rodinných domů v bloku dle výsledné dohody nad úpravou majetkoprávních vztahů bude hodnota efektivity využití bloku odpovídat zvolené typologii zástavby.

řešení bloku C.1.1

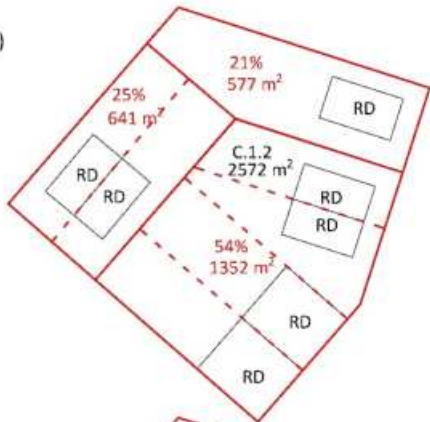
Základní řešení využití bloku je zobrazeno v grafické části. V řešení bloku se předpokládá náhrada pozemků stavebního bytového družstva Hodoňan. Jako vhodná část bloku se jeví jeho SZ kvadrant, při zisku přibližně 50% zastavitelné plochy vůči výměře vlastních pozemků v území (cca 600 m²). Jižní a východní část bloku je vhodné udržet ve vlastnictví města a mít tak lepší kontrolu nad architektonickým řešením celého „okraje“ území.

řešení bloku C.1.2

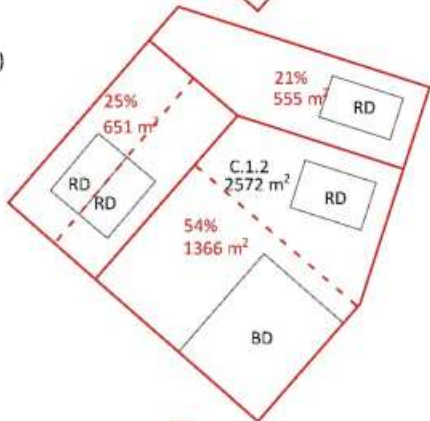
Základní řešení využití bloku je zobrazeno v grafické části, ve variantách pro zástavbu bytových domů nebo rodinných domů. Bytové a rodinné domy v bloku je možné dále kombinovat.

Předpokládá se využití celého bloku soukromými vlastníky (Bystřický Ludvík, Forman Karel, Hnilicová Miluška). Prověřovány byly možnosti členění bloku dle struktury vlastnických vztahů v lokalitě dotčených vlastníků tak, aby byl rozdělen poměrově dle jejich vlastnického podílu.

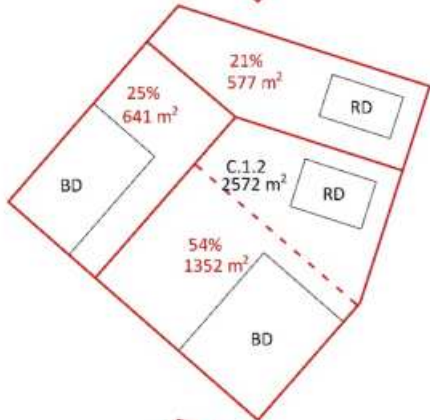
rodinné domy
(samostatné, dvojdomy)



náročný bytový dům,
rodinné domy
(samostatné, dvojdomy)



bytové domy podél
Legionářů,
samostatné rodinné
domy do Slunečné



bytové domy podél
Legionářů,
řadové rodinné domy do
Slunečné



možné řešení zástavby
hranice parcel
hranice parcel dle vlastníků
54% zastoupení vlastníka v bloku
2572m² plocha bloku

Podíl bloku dle vlastnických vztahů
Bystřický Ludvík 54%
Forman Karel 25%
Hlincová Miluška 21%

obr.: možné varianty parcelace bloku C.1.2 v poměru vlastnictví
soukromých vlastníků >

4.2 Vyhodnocení dopadu koncepce řešení na ÚP Hodonín

Kapitola popisuje vyhodnocení koncepce řešení na ÚP Hodonín na jeho případnou změnu.

4.2.1 Horní Plesová

Lokalita je vymezena plochou míšenou obytnou (SM). Stávající parkoviště v ulici Luční je stabilizováno plochou veřejného prostranství (PV). Pro realizaci základního řešení je nezbytná redukce plochy PV prospěch plochy SM. S ohledem na předpoklad realizace lokality od západu není změna ÚP Hodonín limitem zahájení jejího rozvoje.

V navazujícím území je vhodné upravit plochu stávajícího parkoviště severně od řešeného území na plochu smíšenou obytnou (SM) pro rozvoj polyfunkčního bloku s veřejným parkováním (blok B.10.1).

Koncepce řešení vyvolává následující požadavky na změnu ÚP Hodonín:

ozn.	popis	vlastník
A.1	změna plochy PV na plochu SM (podmínka realizace bloku A.1.2 a A.1.3) změna plochy BH na plochu PV (úprava směrového řešení ulice Luční)	město Hodonín
A.10	změna plochy PV na plochu SM (podmínka realizace bloku A.10.1)	město Hodonín

4.2.2 Předprostor KD

Pro realizaci navržené koncepce úpravy veřejných prostranství a polyfunkčního bloku s veřejným parkováním je nezbytná změna ÚP Hodonín.

Plocha Z111 (DP) nebrání využití předprostoru KD pro účely veřejného prostranství, přípustné jsou „pozemky pro pěší a cyklisty a pozemky zeleně“. S ohledem na navrženou koncepci řešení není však již plocha Z111 účelná a je vhodnější ji nahradit plochou PV.

Plochu Z112 je doporučeno rozšířit dle rozsahu bloku B.1.1 a změnit využití na smíšené obytné (SM), případně jiné využití polyfunkčního charakteru, tak, aby plocha nebyla striktně vymezena pouze pro hromadné garáže, ale spíše jako polyfunkční blok, pro který může být dále prověřován vhodný mix využití.

V navazujícím území je vhodné upravit plochu stávajícího parkoviště Očovská na plochu bydlení hromadného (BH), případně jiné využití polyfunkčního charakteru, pro rozvoj polyfunkčního bloku s veřejným parkováním (blok B.0.3.).

Koncepce řešení vyvolává následující požadavky na změnu ÚP Hodonín:

ozn.	popis	vlastník
B.1	vymezení plochy jako plochy PV veřejného prostranství pro změnu prostorového uspořádání předprostoru KD	město Hodonín
B.2	vymezení plochy jako plochy SM přestavby pro změnu prostorového uspořádání předprostoru KD	město Hodonín
B.10	změna plochy PV na plochu BH (podmínka realizace bloku B.0.3)	město Hodonín

4.2.3 Legionářů

Lokalita je vymezena zastavitelnými plochami Z56 (bydlení hromadné BH) a Z57 (veřejné prostranství PV). Plochu Z56 je doporučeno změnit na plochu smíšenou obytnou (SM) pro zajištění širších možností využití v charakteru polyfunkční zástavby.

Pro posílení brány do města od rekreačního přístavu je doporučena úprava rozsahu plochy Z56 o blok C.0.2 charakteru občanského vybavení. Plocha Z56 může být naopak redukována ve prospěch veřejného prostranství (plochy Z57) v její severní části, kde není pro navrženou koncepci využitelná.

Jižně od ulice Legionářů je vymezena plocha P199 (smíšená obytná SM), která umožňuje realizaci bloku C.0.1 charakteru občanského vybavení.

Plochu územní rezervy R7 a navazující plochu OM je doporučeno převést na plochu smíšenou obytnou (SM). Uvedená změna včetně souvisejících úprav ploch veřejných prostranství je podmínkou pro rozvoj bloků občanského vybavení, komerce a služeb (bloky C.1.3 a C.1.4)

Koncepce řešení vyvolává následující požadavky na změnu ÚP Hodonín:

ozn.	popis	vlastník
C.1	změna plochy BH na plochu SM (zajištění polyfunkčního charakteru území)	město Hodonín, Bystřický Ludvík, Forman Karel, Hnilicová Miluška, Hodoňan, stavební bytové družstvo
C.2	změna plochy BH na plochu PV (zajištění ochrany parkového lemu sídliště)	město Hodonín, Bystřický Ludvík, Forman Karel, Hnilicová Miluška, Hodoňan, stavební bytové družstvo
C.3	změna plochy územní rezervy R7, resp. plochy DG, a navazující plochy OM na zastavitelnou plochu SM (zajištění potenciálu rozvoje občanského vybavení)	město Hodonín, soubor soukromých vlastníků (viz kap.4.1.3)

5 **Základní bilance koncepce řešení**

Kapitola shrnuje základní bilance řešení a kapacit navržené koncepce

Do předpokládaných kapacit HPP jsou počítána pouze nadzemní podlaží.

Základní bilance území jsou rámcovým podkladem pro podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury území.

Podrobnost bilancí odpovídá podrobnosti ověřovací studie a vyjadřuje základní kapacity území.

5.1 Horní Plesová

Řešené (bilancované) území 1,724 ha

Základní řešení

kapacity zástavby										DI		TI									
ozn. bloku	využití	plocha bloku (ha)	předpokládaná zastavěnost	zastavěná plocha (m2)	předpokládaná průměrná podlažnost	HPP celkem (m2)	HPP bydlení (m2)	předpokládaný počet BJ	předpokládaný počet obyvatel	HPP mimo bydlení (m2)	předpokládaný počet ekvivalentních zaměstnanců/ měrných jednotek	odstavná stání	parkovací stání	stání celkem	vodovod průměrná potřeba m3/den	max. produkce splašků l/s	přítvalový déšť bez retence l/s	přítvalový déšť s retencí l/s	p-STL max. potřeba m3/h	EI soudobý výkon kW	
[A.0.1]	smíšené obytné	0,080	85%	700	4,0	2 335	1 635	19	49	700	14	19	13	32	7,8	0,40	14	3	62	51	
[A.0.2]	smíšené obytné	0,043	45%	212	2,5	530	530	6	16	0	0	6	1	7	2,4	0,13	5	1	17	14	
Celkem soukromé pozemky		0,123		912		2 865	2 165	25	65	700	14	25	14	39	10,2	0,53	20	4	79	64	
[A.1.1]	smíšené obytné	0,224	50%	1 230	4,0	4 920	4 045	48	119	875	18	48	20	68	18,4	0,96	31	7	141	115	
[A.1.2]	smíšené obytné	0,093	65%	650	6,5	4 225	3 575	42	106	650	13	42	16	58	16,3	0,85	17	4	123	100	
[A.1.3]	smíšené obytné	0,069	65%	455	6,0	2 730	2 275	27	67	455	10	27	11	38	10,4	0,54	13	3	79	64	
Celkem pozemky města		0,386		2 335		11 875	9 895	116	292	1 980	41	116	47	163	45,0	2,35	61	13	343	280	
Celkem		0,509		3 247		14 740	12 060	142	357	2 680	55	142	61	203	55,2	2,88	81	17	422	344	

variantní řešení bloku A.1.1

[A.1.1]	smíšené obytné	0,224	45%	1 050	4,0	4 200	3 480	41	103	720	15	41	16	57	15,9	0,83	28	6	121	99
---------	----------------	-------	-----	-------	-----	-------	-------	----	-----	-----	----	----	----	----	------	------	----	---	-----	----

Variantní řešení

[A.2.1]	smíšené obytné	0,320	55%	1 790	5,0	8 348	6 558	77	193	1 790	36	77	37	114	30,0	1,56	49	11	234	191
Celkem pozemky města		0,320		1 790		8 348	6 558	77	193	1 790	36	77	37	114	30,0	1,56	49	11	234	191

Odhadovaná investiční náročnost bloků A.1.1/2/3 a A.2.1

zástavba
základní řešení – blok A.1.1. cca 180 mil. Kč bez DPH, blok A.1.2 cca 150 mil. Kč bez DPH, blok A.1.3 cca 100 mil. Kč bez DPH
variantní řešení – blok A.2.1 cca 160 mil. Kč bez DPH
pozn.:
ceny jsou stanoveny dle Cenových ukazatelů pro stavebnictví 2023 a publikace Průměrné ceny DTI obcí, aktualizace 2023 (MMR)
odhad investiční náročnosti odpovídá podrobnosti ověřovací studie, běžná odchylka může být až 15 - 20% dle výsledně zvoleného řešení

veřejná infrastruktura
základní řešení – veřejná prostranství cca 30 mil. Kč bez DPH, přeložky inženýrských sítí cca 5 mil. Kč bez DPH
variantní řešení – veřejná prostranství cca 15 mil. Kč bez DPH, přeložky inženýrských sítí cca 3 mil. Kč bez DPH

Navazující území

[A.10.1]	OV/parkování	0,063	100%	630	5,0	3 150	0	0	0	3 150	63	0	48	174	1,9	0,10	13	3	45	38
[A.10.2]	smíšené obytné	0,062	60%	400	3,0	1 235	945	11	28	290	6	11	6	17	4,4	0,23	10	2	34	28
[A.10.3]	smíšené obytné	0,043	80%	365	5,0	1 473	1 226	14	37	247	5	14	6	20	5,7	0,30	7	2	43	35
[A.10.4]	OV/služby	0,142	100%	1 418	3,0	4 254	0	0	0	4 254	86	0	64	64	2,6	0,13	29	6	61	51
[A.10.5]	smíšené obytné	0,143	100%	1 431	5,0	5 693	2 800	33	83	2 893	58	33	48	81	14,2	0,74	30	6	131	107
[A.10.6]	smíšené obytné	0,098	100%	975	5,0	4 550	3 575	42	106	975	20	42	20	62	16,5	0,86	20	4	128	104
Celkem		0,550		5 219		20 355	8 546	101	254	11 809	238	101	192	419	45,2	2,36	110	24	442	363

5.2 Předprostor KD

Řešené (bilancované) území1,578 ha

kapacity zástavby										DI		TI									
ozn. bloku	využití	plocha bloku (ha)	předpokládaná zastavěnost	zastavěná plocha (m2)	předpokládaná průměrná podlažnost	HPP celkem (m2)	HPP bydlení (m2)	předpokládaný počet BJ	předpokládaný počet obyvatel	HPP mimo bydlení (m2)	předpokládaný počet ekvivalentních zaměstnanců/ měrných jednotek	odstavná stání	parkovací stání	stání celkem	vodovod průměrná potřeba m3/den	max. produkce splašků l/s	přítalový déšť bez retence l/s	přítalový déšť s retencí l/s	P-STL max. potřeba m3/h	EL soudobý výkon kW	
[B.1.1]	smíšené obytné OV/parkování	0,151	100%	1 512	6,0	7 344	2 808	33	83	4 536	91	33	73	106	15,2	0,79	31	7	155	127	
[B.1.1]*	smíšené obytné OV/parkování	0,076	100%	756	6,0	4 536	0	0	0	4 536	91	0	69	69	2,7	0,14	16	3	65	54	

* varianta šířky bloku 17 m

Navazující území

[B.0.1]	smíšené obytné OV/parkování	0,093	100%	930	6,0	4 620	900	11	27	3 720	75	11	58	217	6,3	0,33	19	4	82	68
[B.0.2]	smíšené obytné OV/parkování	0,063	100%	630	6,0	3 456	936	11	28	2 520	51	11	40	101	5,7	0,30	13	3	66	54
[B.0.3]	smíšené obytné OV/parkování	0,122	100%	1 224	6,0	5 916	1 020	12	30	4 896	98	12	75	234	7,4	0,39	25	5	103	85
Celkem		0,278		2 784		13 992	2 856	34	85	11 136	224	34	173	553	19,5	1,01	58	13	251	208

5.3 Legionářů

Řešené (bilancované) území5,500 ha

návrh		kapacity zástavby										DI		TI							
ozn. bloku	využití	plocha bloku (ha)	předpokládaná zastavěnost	zastavěná plocha (m2)	předpokládaná průměrná podlažnost	HPP celkem (m2)	HPP bydlení (m2)	předpokládaný počet BJ	předpokládaný počet obyvatel	HPP mimo bydlení (m2)	předpokládaný počet ekvivalentních zaměstnanců/ měrných jednotek	odstavná stání	parkovací stání	stání celkem	vodovod průměrná potřeba m3/den	max. produkce splašků l/s	přiválový déšť bez retence l/s	přiválový déšť s retencí l/s	P-STL max. potřeba m3/h	EL soudobý výkon kW	
[C.0.1]	občanské vybavení	0,039	100%	390	2,0	780	0	0	0	780	16	0	12	12	0,5	0,03	8	2	11	9	
[C.0.2]	občanské vybavení	0,031	100%	314	2,0	628	0	0	0	628	13	0	10	10	0,4	0,02	6	1	9	8	
[C.1.1]	smíšené obytné	0,480	60%	2 810	4,0(5,0)	12 458	11 053	130	326	1 405	29	130	38	168	49,8	2,59	81	17	371	303	
[C.1.2]	smíšené obytné uspořádání A	0,257	50%	1 240	4,0(5,0)	5 198	4 578	54	135	620	13	54	17	71	20,6	1,08	36	8	154	126	
[C.1.3]	občanské vybavení	0,233	55%	1 224	2,0	2 006	0	0	0	2 006	41	0	31	31	1,2	0,06	36	8	29	24	
[C.1.4]	občanské vybavení	0,053	100%	525	3,0	1 575	0	0	0	1 575	32	0	24	24	1,0	0,05	11	2	23	19	
[C.10.1]	smíšené obytné	0,031	40%	120	2,5	300	300	2	5	0	0	2	1	3	0,8	0,04	3	1	5	4	
Celkem		1,124		6 623		22 945	15 931	186	466	7 014	144	184	132	316	73,5	3,83	179	39	598	489	

variantní řešení bloku C.1.2 – uspořádání B

[C.1.2]	smíšené obytné	0,270	55%	1 385	4,0(5,0)	5 898	5 206	61	154	693	14	61	19	80	23,5	1,23	42	9	175	143
---------	----------------	-------	-----	-------	----------	-------	-------	----	-----	-----	----	----	----	----	------	------	----	---	-----	-----

variantní řešení bloku C.1.2– nedoporučené řešení – rodinné domy

[C.1.2]	smíšené obytné	0,257	35%	780	2,0 - 4,0	1 935	1 610	19	48	325	7	19	8	27	7,4	0,39	25	5	56	46
---------	----------------	-------	-----	-----	-----------	-------	-------	----	----	-----	---	----	---	----	-----	------	----	---	----	----

6 Závěrečná doporučení

Ověřovací studie prověřila možnosti uspořádání jednotlivých lokalit ve variantách. Po vyhodnocení objednatelem byly vybrány k dalšímu řešení ty varianty, které odpovídají prioritám města, umožňují etapizaci a jsou dostatečně flexibilní z hlediska typologie a uspořádání zástavby.

Koncepce jednotlivých lokalit byla vyhodnocena z hlediska dopadů na majetkoprávní vztahy a ÚP Hodonín. Vyplyvající úpravy ÚP je doporučeno zahrnout do jeho další změny. Vyhodnocení dopadů na majetkoprávní vztahy bude sloužit jako podklad pro jednání se soukromými subjekty v území.

6.1 Horní Plesová

Z prověření možností dispozice lokality vyplývá, že s rozvojem území je vhodné začít ze západní strany od ulice Horní Plesová, tedy západní částí bloku A.1.1.

Zároveň tak bude realizován menší objem zástavby, což znamená menší investiční zátěž pro město, než realizace např. celého bloku. Na pilotním projektu je také možné optimalizovat proces přípravy a realizace projektu.

Díky zahájení rozvoje lokality ze západní strany není nutné zasahovat do plochy stávajícího parkoviště v ulici Luční, které je relativně nedávno realizováno a není hospodárné jej bezprostředně upravovat.

Pro rozvoj východní části lokality je také podmínkou náhrad kapacit parkovacích stání ve vhodnější poloze, např. v parkovacím domě v bloku A.10.1.

6.2 Předprostor KD

Navržená koncepce komplexně řeší uspořádání veřejných prostranství centra sídliště Jihovýchod ve vazbách na možný stavební rozvoj území. Koncepci je doporučeno koordinovat se Strategií rozvoje dopravy města Hodonín a ÚP Hodonín.

Pro další řešení je vhodné prověřit možnosti postupné realizace navržených opatření. Předpokládá se zahájení úprav prostoru před kulturním domem a prověření umístění kapacitního parkování v bloku B.0.2 v přímé vazbě na KD. Uvedené kroky je možné připravovat bez potřeby změny ÚP Hodonín.

6.3 Legionářů

Těžištěm rozvoje lokality je prostor mezi ulicí Legionářů a Slunečná. Pro zahájení dalších příprav rozvoje území je nezbytná dohoda nad koncepcí řešení s jednotlivými vlastníky pozemků. Ověřovací studie poskytuje základní obrysy řešení úprav majetkoprávních vztahů v území, které mohou být podkladem pro zahájení jednání s vlastníky. Plochy pro zástavbu jsou variantě prověřovány v různých typologiích, uspořádáních a dle rozdílných priorit, ať již z hlediska efektivity využití (varianty s bytovými domy), nebo z hlediska předpokládaných požadavků vlastníku (varianty s rodinnými domy nebo jejich kombinace).

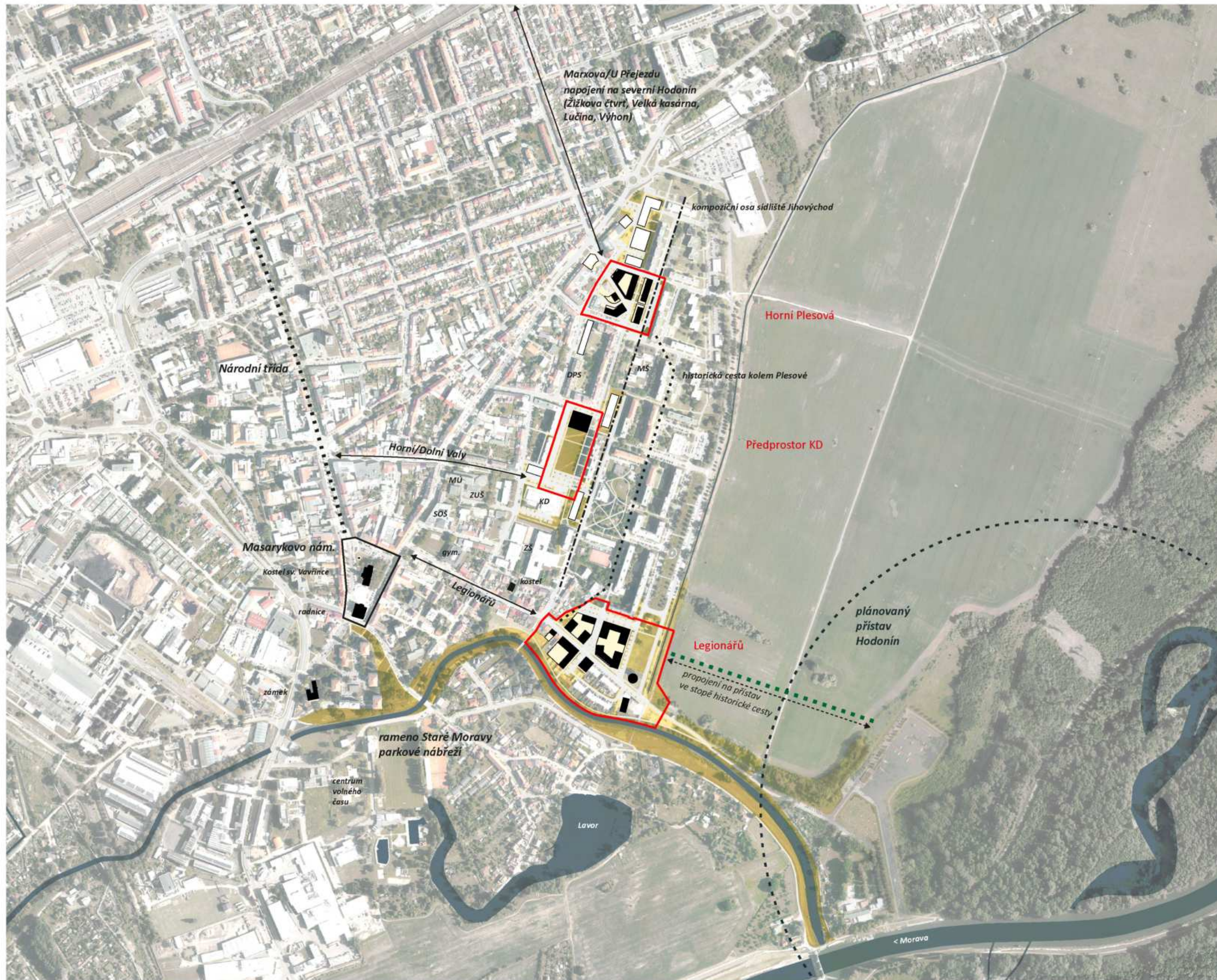
Pro další řešení je významně doporučeno přihlédnout k potenciálu lokality jako vstupní brány do centra města od řeky Moravy, resp. plánovaného rekreačního přístavu. Toto hledisko vybízí k adekvátní intenzitě využití území polyfunkčního charakteru s podílem vybavení a služeb, nikoli např. k nízkopodlažní zástavbě čistě residenčního charateru.

7 Pojmy a zkratky

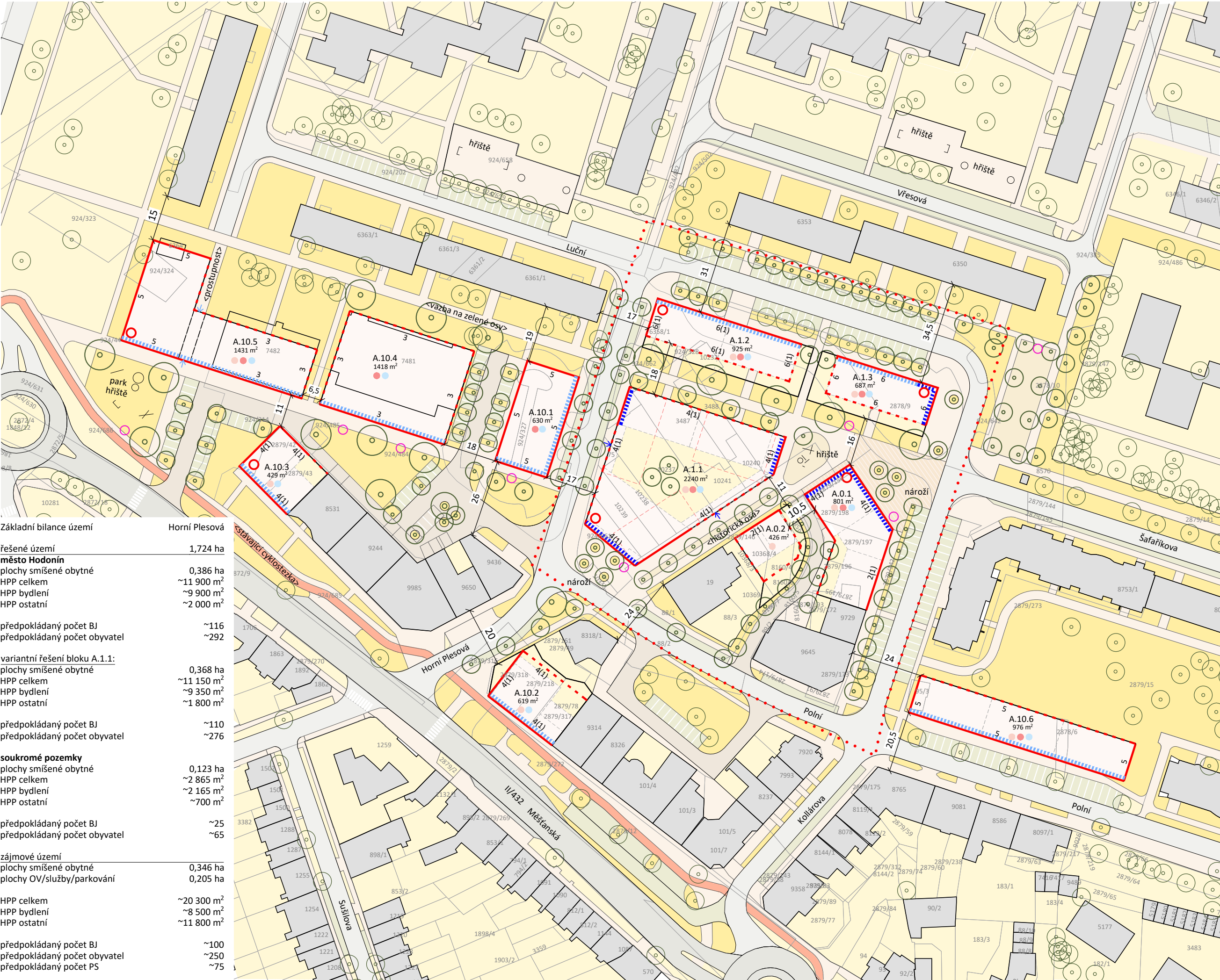
- .1 CZT – centrální zásobování teplem
- .2 d. ú. – dotčené území
- .3 HPP – hrubé podlažní plochy
- .4 ha – hektar
- .5 IS – inženýrské sítě
- .6 k. ú. – katastrální území
- .7 NP – nadzemní podlaží
- .8 OV – občanská vybavenost
- .9 OZE – obnovitelné zdroje energie
- .10 ř. ú. – řešené území
- .11 STL – střednětlaký (plynovod)
- .12 TI – technická infrastruktura
- .13 TS - trafostanice
- .14 ÚS – územní studie
- .15 ÚP – územní plán
- .16 VN – vysoké napětí
- .17 KV – kilovolt

8 Podklady

- .1 Rámcové zadání města Hodonín
- .2 Katastrální mapa města, 06/2023
- .3 Územní plán Hodonín, v platném znění.
- .4 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje, v platném znění
- .5 Ortofoto mapa řešeného území (ČÚZK, 08/2023)
- .6 Historické mapy a plány, historické fotografie (ČÚZK, 08/2023)
- .7 Data správců technické infrastruktury (VAK Hodonín, EON, Gasnet, ČEZ Teplárenská)
- .8 Strategie rozvoje dopravy města Hodonín, návrh (DHV PRO, spol. s.r.o., 11/2023)
- .9 Vlastní terénní průzkumy



- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- vodní toky a plochy
- stavební bloky návrh
- zástavba návrh
- veřejná prostranství návrh
- parkové plochy návrh



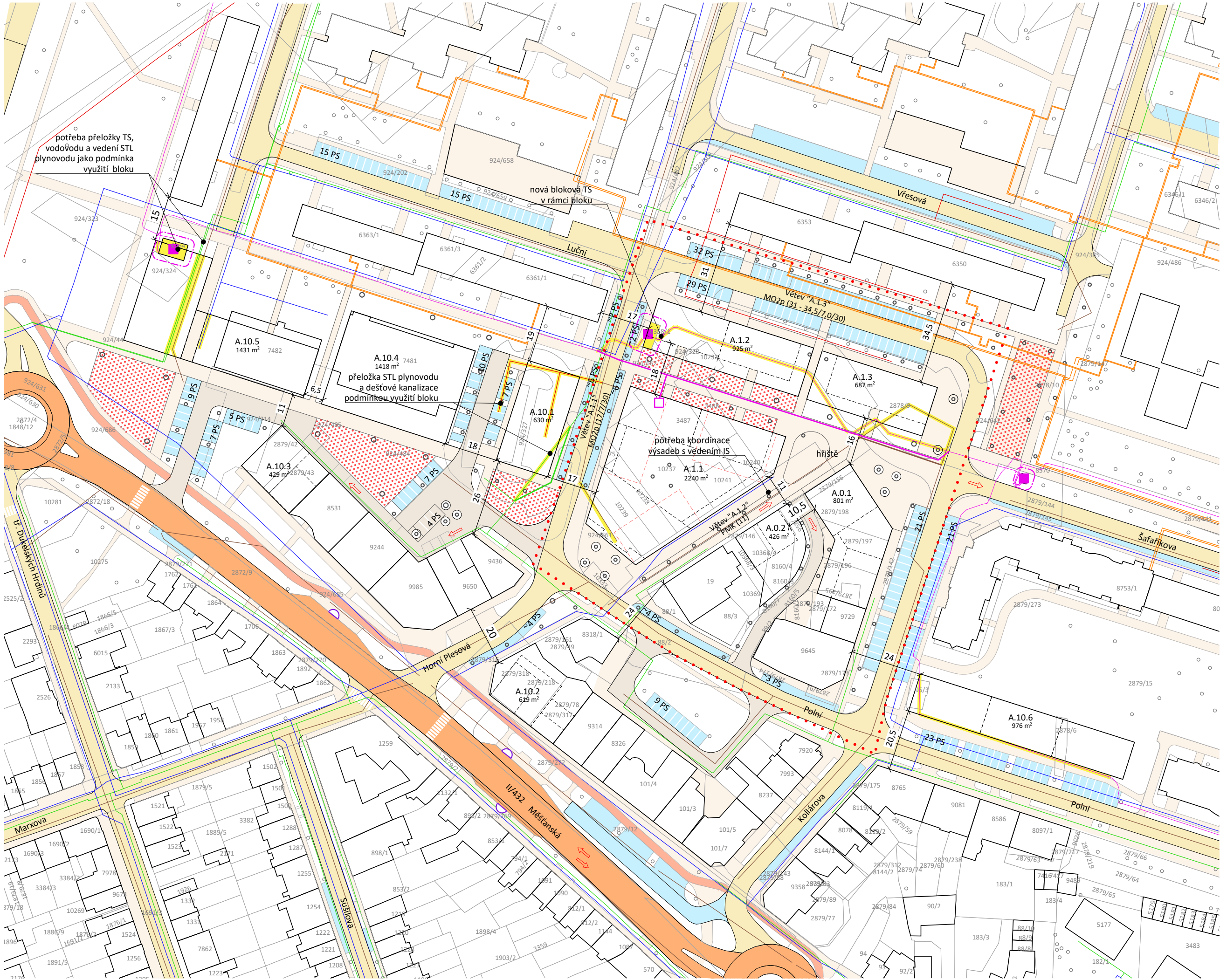
Základní bilance území		Horní Plesová
řešené území		1,724 ha
město Hodonín		
plochy smíšené obytné		0,386 ha
HPP celkem		~11 900 m ²
HPP bydlení		~9 900 m ²
HPP ostatní		~2 000 m ²
předpokládaný počet BJ		~116
předpokládaný počet obyvatel		~292
variantní řešení bloku A.1.1:		
plochy smíšené obytné		0,368 ha
HPP celkem		~11 150 m ²
HPP bydlení		~9 350 m ²
HPP ostatní		~1 800 m ²
předpokládaný počet BJ		~110
předpokládaný počet obyvatel		~276
soukromé pozemky		
plochy smíšené obytné		0,123 ha
HPP celkem		~2 865 m ²
HPP bydlení		~2 165 m ²
HPP ostatní		~700 m ²
předpokládaný počet BJ		~25
předpokládaný počet obyvatel		~65
zájmové území		
plochy smíšené obytné		0,346 ha
plochy OV/služby/parkování		0,205 ha
HPP celkem		~20 300 m ²
HPP bydlení		~8 500 m ²
HPP ostatní		~11 800 m ²
předpokládaný počet BJ		~100
předpokládaný počet obyvatel		~250
předpokládaný počet PS		~75

- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- A.1.1 označení stavebního bloku

- podmínky využití**
- stavební bloky**
- plochy smíšené obytné
 - potenciál využití polyfunkčního bloku nebo podíl funkce ve stavebním bloku
 - bydlení/vybavení/komerce a služby
 - převážně nezpevněná část bloku
- podmínky prostorového uspořádání**
- uliční čára návrh
 - uliční čára stav
 - hranice bloku návrh
 - stavební čára kombinovaná
 - stavební čára volná
 - max. počet nadzemních podlaží (max. počet ustoupených nadzem. podlaží) na stavební čáře
 - 6 prostorový akcent
 - 6 vzdálenost uličních/stavebních čar
 - 0000 m² plocha bloku
 - aktivní parter stanovený/doporučený
 - průstupnost blokům
 - stanovená/doporučená

- veřejná prostranství**
- převážně zpevněná**
- plochy pojezdové (silnice II. třídy)
 - plochy pojezdové (MK)
 - plochy pojezdové zklidněné
 - plochy parkování (zatravněné)
 - cyklostezka
 - plochy pochozí a smíšené
 - plochy pochozí a smíšené významné
 - plochy pochozí parkové (štěrk. p.)
- převážně nezpevněná**
- parkové plochy
 - plochy zeleně ostatní

- vybavení veřejných prostranství**
- stromy návrh
 - dětská hřiště
 - stání na kola



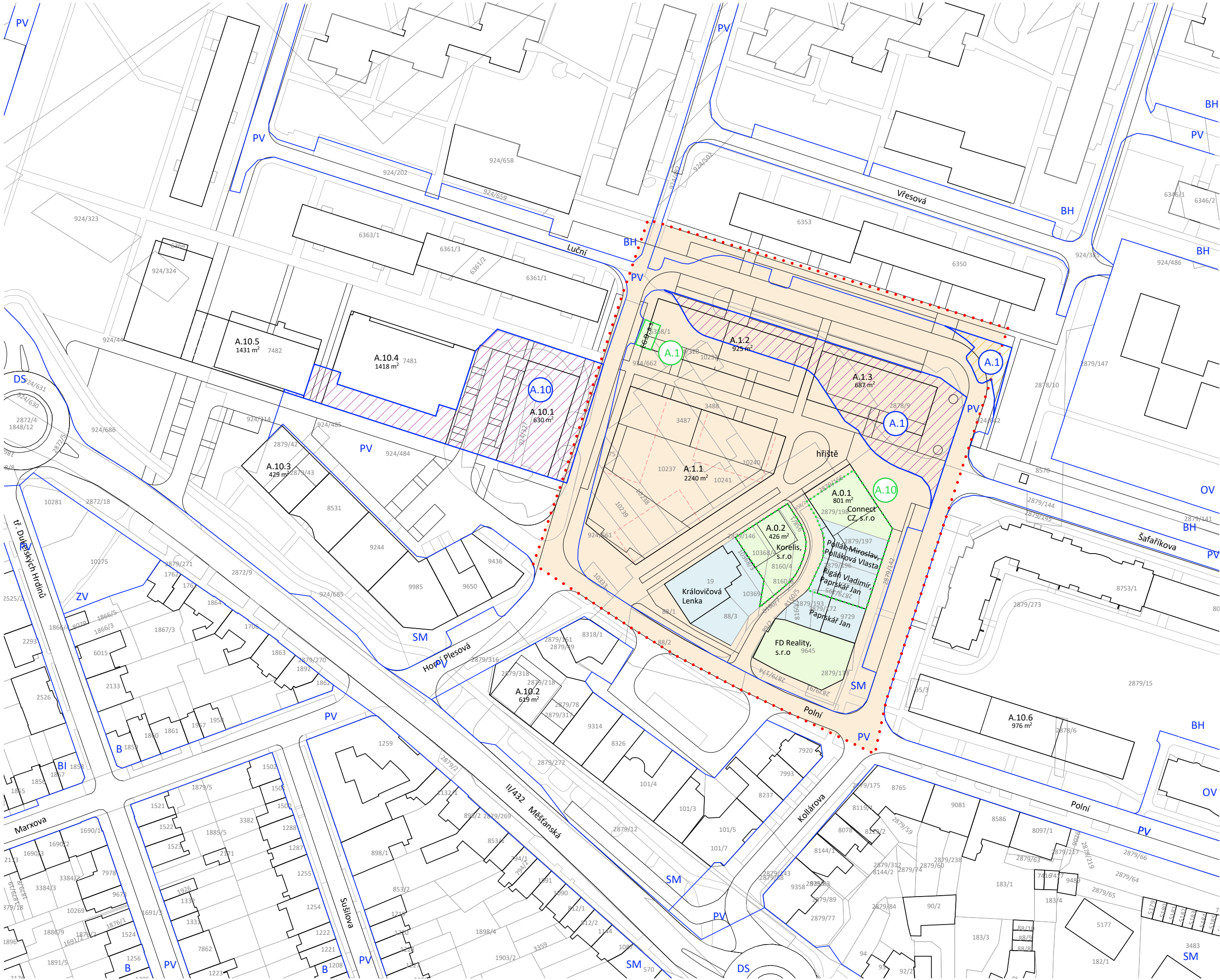
- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- šířka uličního profilu

- dopravní infrastruktura
- silnice II. třídy
 - MK obslužné
 - MK obslužné zklidněné
 - plochy pochozí a smíšené
 - parkovací stání/počet
 - jednosměrný provoz
 - cyklostezka stav
 - BUS zastávka stáv, docházková vzdá. 5 minut (400 m)

- technická infrastruktura
- vodovod stav stav
 - kanalizace jednotná stav
 - kanalizace dešťová stav
 - plynovod STL stav
 - kabelové vedení VN stav
 - trafostanice
 - ochranné pásmo trafostanice
 - vedení CZT stav

- technická infrastruktura návrh
- vodovod stav rušené návrh
 - kanalizace jednotná rušené návrh
 - kanalizace dešťová rušené návrh
 - kabelové vedení VN ke zrušení
 - trafostanice ke zrušení
 - plynovod STL ke zrušení
 - kanalizace jednotná návrh
 - kanalizace dešťová návrh
 - plochy pro vsak a retenci dešťových vod návrh
 - plynovod STL návrh
 - kabelové vedení VN návrh
 - trafostanice návrh

- modrozelená infrastruktura
- stromy stav
 - stromy návrh



- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- bloky návrh
- A.1.1 název bloku

- majetkoprávní vztahy
- město Hodonín
 - soukromé osoby
 - právnické osoby

- vyhodnocení ÚP Hodonín
- plochy s rozdílným způsobem využití
 - A.1 označení změny
 - změna na plochu SM
 - změna na plochu PV

- vyhodnocení majetkoprávních vztahů
- 00 označení změny
 - změny majetkoprávních vztahů
 - změny majetkoprávních vztahů
 - možný výhled



potenciál dostavby
severní části sídliště

nárožní
akcenty

parkovací
dům

liniová
struktura

kultivace předpro-
storu MŠ



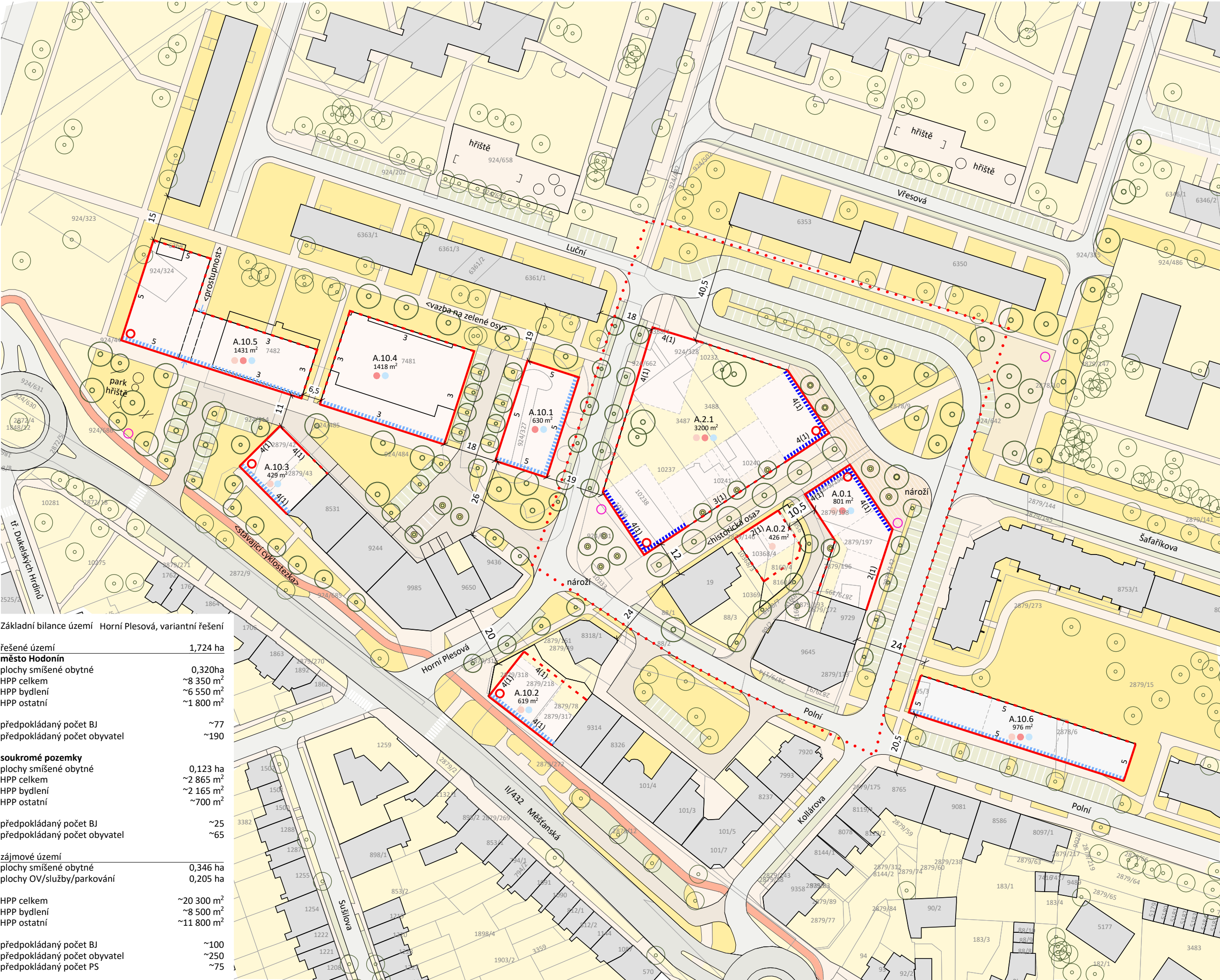
potenciál dostavby
severní části sídliště

nárožní
akcenty

parkovací
dům

otevřený
blok

kultivace předpro-
storu MŠ



Základní bilance území Horní Plesová, variantní řešení

řešené území	1,724 ha
město Hodonín	
plochy smíšené obytné	0,320ha
HPP celkem	~8 350 m ²
HPP bydlení	~6 550 m ²
HPP ostatní	~1 800 m ²
předpokládaný počet BJ	~77
předpokládaný počet obyvatel	~190
soukromé pozemky	
plochy smíšené obytné	0,123 ha
HPP celkem	~2 865 m ²
HPP bydlení	~2 165 m ²
HPP ostatní	~700 m ²
předpokládaný počet BJ	~25
předpokládaný počet obyvatel	~65
zájmové území	
plochy smíšené obytné	0,346 ha
plochy OV/služby/parkování	0,205 ha
HPP celkem	~20 300 m ²
HPP bydlení	~8 500 m ²
HPP ostatní	~11 800 m ²
předpokládaný počet BJ	~100
předpokládaný počet obyvatel	~250
předpokládaný počet PS	~75

- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh
- A.2.1 označení stavebního bloku

stavební bloky

podmínky využití

- plochy smíšené obytné
- potenciál využití polyfunkčního bloku nebo podíl funkce ve stavebním bloku
- bydlení/vybavení/komerce a služby
- převážně nezpevněná část bloku

podmínky prostorového uspořádání

- uliční čára návrh
- uliční čára stav
- hranice bloku návrh
- stavební čára kombinovaná
- stavební čára volná
- max. počet nadzemních podlaží (max. počet ustoupených nadzem. podlaží) na stavební čáře
- 2(1) prostorový akcent
- 6 vzdálenost uličních/stavebních čar
- 0000 m² plocha bloku
- aktivní parter stanovený/doporučený
- průstupnost blokům
- stanovená/doporučená

veřejná prostranství

převážně zpevněná

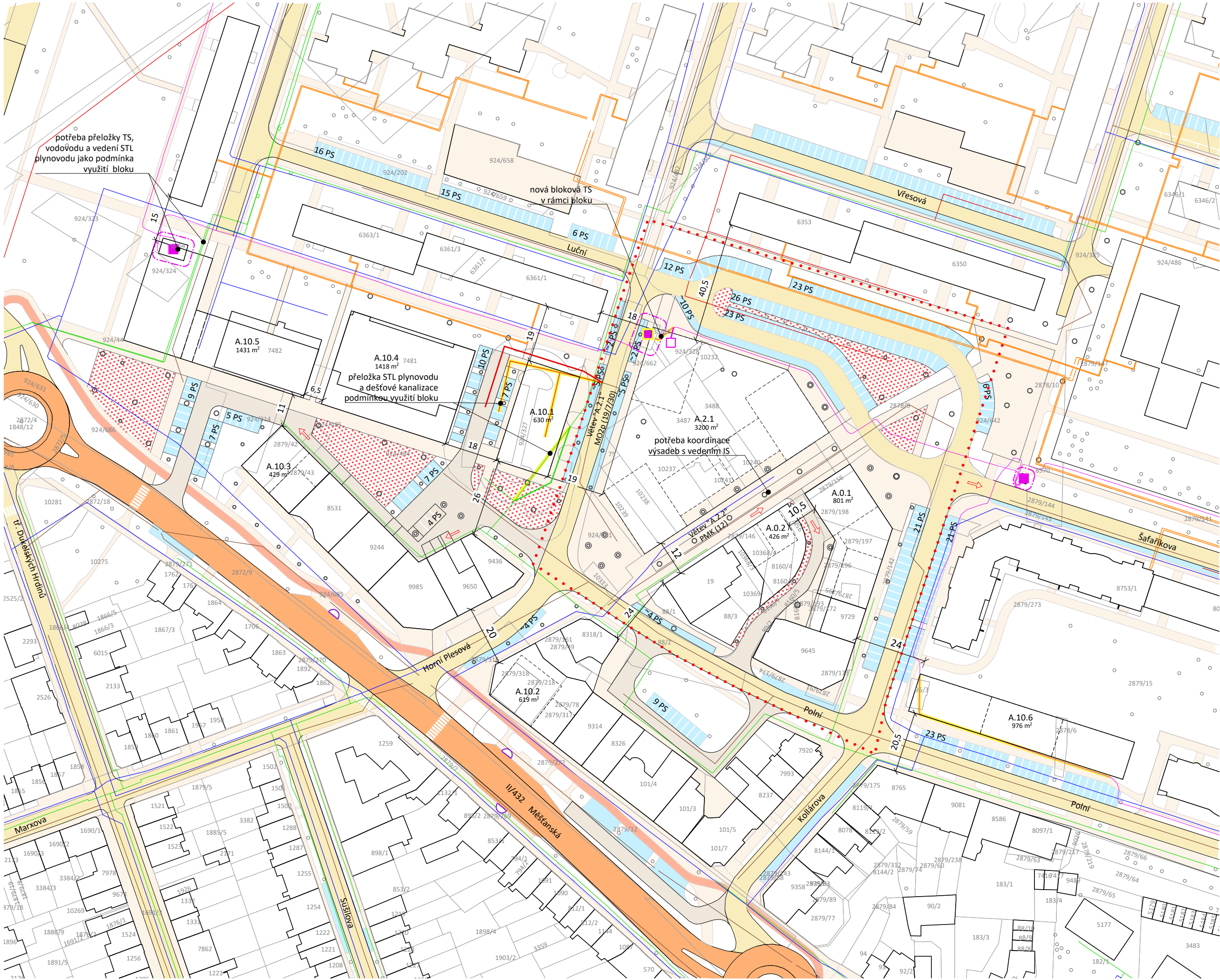
- MK III. funkční skupiny C
- Silnice II. třídy
- plochy pojízdné zklidněné
- plochy parkování (zatravněné)
- cyklostezka
- plochy pochozí a smíšené
- plochy pochozí a smíšené významné
- plochy pochozí parkové (štěr. p.)

převážně nezpevněná

- parkové plochy
- plochy zeleně ostatní

vybavení veřejných prostranství

- stromy návrh
- dětská hřiště
- stání na kola



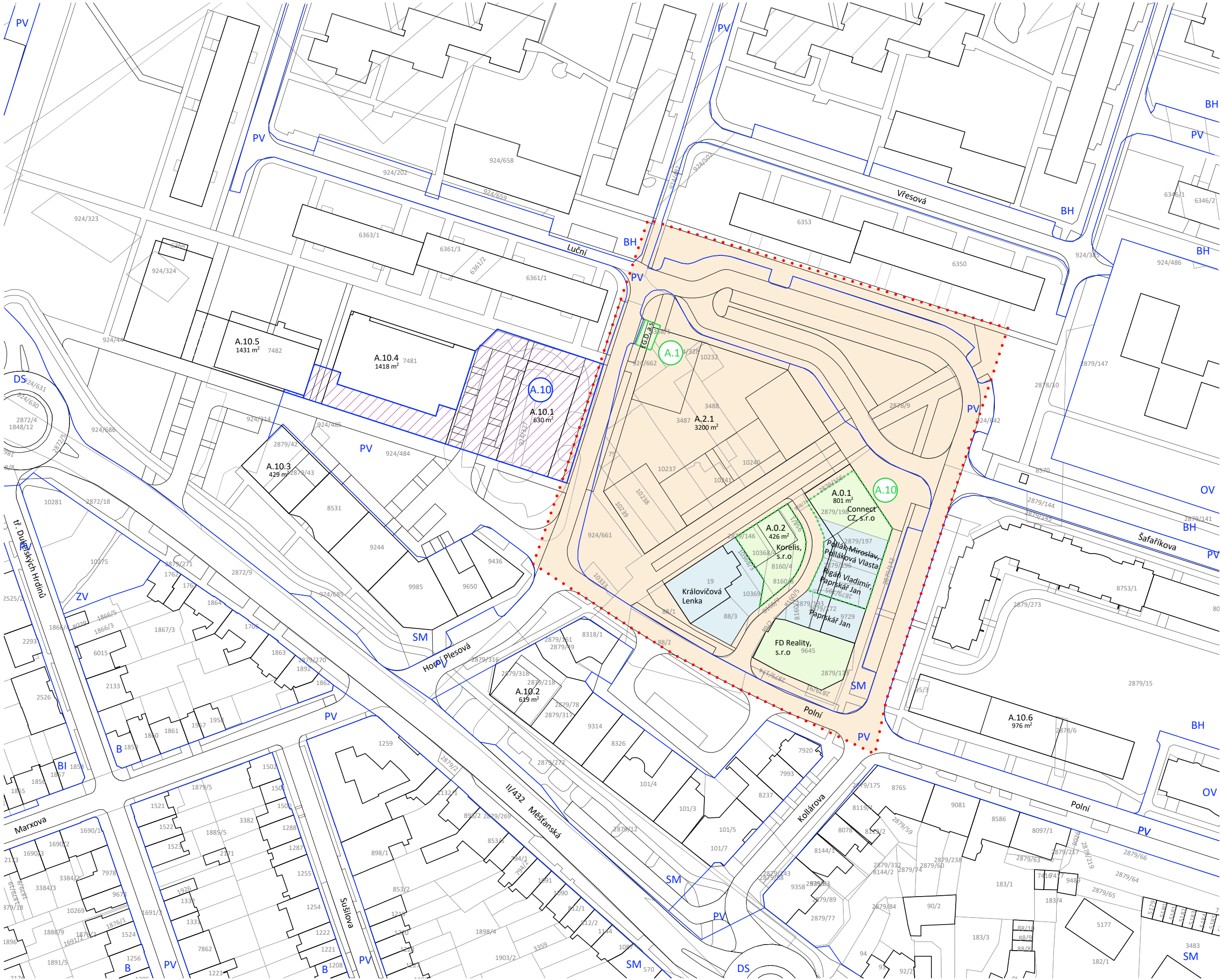
- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh
- šířka uličního profilu

- dopravní infrastruktura
- silnice II. třídy
 - MK obslužné
 - MK obslužné zklidněné
 - plochy pochozí a smíšené
 - parkovací stání/počet
 - jednosměrný provoz
 - cyklostezka stav
 - BUS zastávka stáv, docházková vzdá. 5 min (400 m)

- technická infrastruktura
- vodovod stav stav
 - kanalizace jednotná stav
 - kanalizace dešťová stav
 - plynovod STL stav
 - kabelové vedení VN stav
 - trafostanice
 - ochranné pásmo trafostanice
 - vedení CZT stav

- technická infrastruktura návrh
- kanalizace dešťová ke zrušení
 - kabelové vedení VN ke zrušení
 - trafostanice ke zrušení
 - plynovod STL ke zrušení
 - kanalizace dešťová návrh
 - plochy pro vsak a retenci dešťových vod návrh
 - plynovod STL návrh
 - kabelové vedení VN návrh
 - trafostanice návrh

- modrozelená infrastruktura
- stromy stav
 - stromy návrh



- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh
- bloky návrh
- A.2.1 název bloku

- majetkoprávní vztahy
- město Hodonín
 - soukromé osoby
 - právnické osoby

- vyhodnocení ÚP Hodonín
- plochy s rozdílným způsobem využití
 - A.1 označení změny
 - změna na plochu SM

- vyhodnocení majetkoprávních vztahů
- 00 označení změny
 - změny majetkoprávních vztahů
 - změny majetkoprávních vztahů
 - možný výhled



potenciál dostavby
severní části sídliště

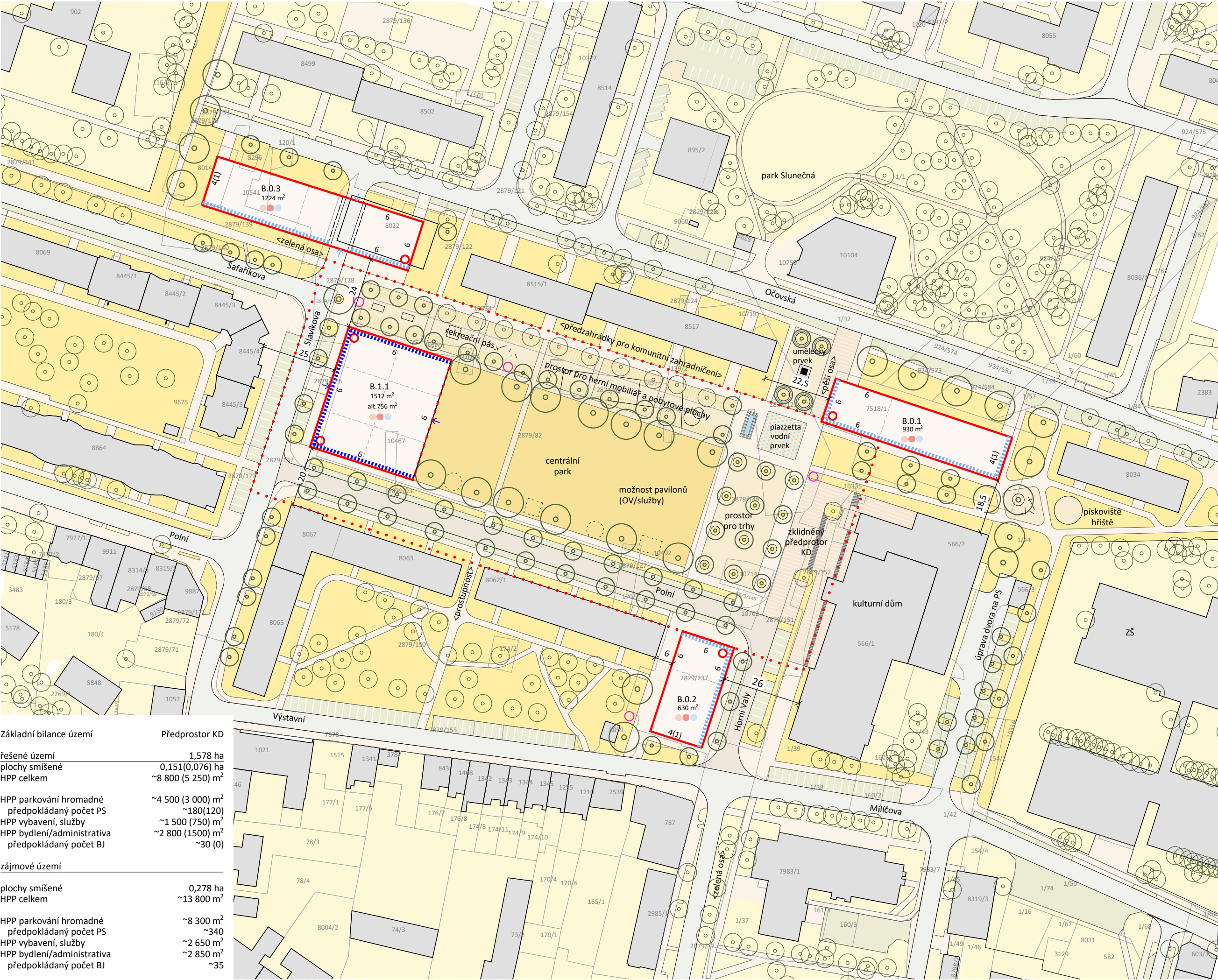
nárožní
akcenty

parkovací
dům

blok

kultivace předpro-
storu MŠ

zachování
stávajícího
parkoviště



Základní bilance území	
řešené území	1,578 ha
plochy smíšené	0,151(0,076) ha
HPP celkem	~8 800 (5 250) m ²
HPP parkování hromadné	~4 500 (3 000) m ²
předpokládaný počet PS	~180(120)
HPP vybavení, služby	~1 500 (750) m ²
HPP bydlení/administrativa	~2 800 (1500) m ²
předpokládaný počet BJ	~30 (0)
zájmové území	
plochy smíšené	0,278 ha
HPP celkem	~13 800 m ²
HPP parkování hromadné	~8 300 m ²
předpokládaný počet PS	~340
HPP vybavení, služby	~2 650 m ²
HPP bydlení/administrativa	~2 850 m ²
předpokládaný počet BJ	~35

- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- B.1.1 označení stavebního bloku

stavební bloky

podmínky využití

- plochy smíšené obytné
- potenciál využití polyfunkčního bloku
- nebo podíl funkce ve stavebním bloku
- bydlení/vybavení/komerce a služby

podmínky prostorového uspořádání

- uliční čára návrh
- uliční čára stav
- hranice bloku návrh
- stavební čára kombinovaná
- stavební čára volná
- 4(1) max. počet nadzemních podlaží (max. počet ustoupených nadzem. podlaží) na stavební čáře
- prostorový akcent
- 6 vzdálenost uličních/stavebních čar
- 0000 m² plocha bloku
- aktivní parter stanovený/doporučený
- průstupnost blokem
- stanovená/doporučená

veřejná prostranství

převážně zpevněná

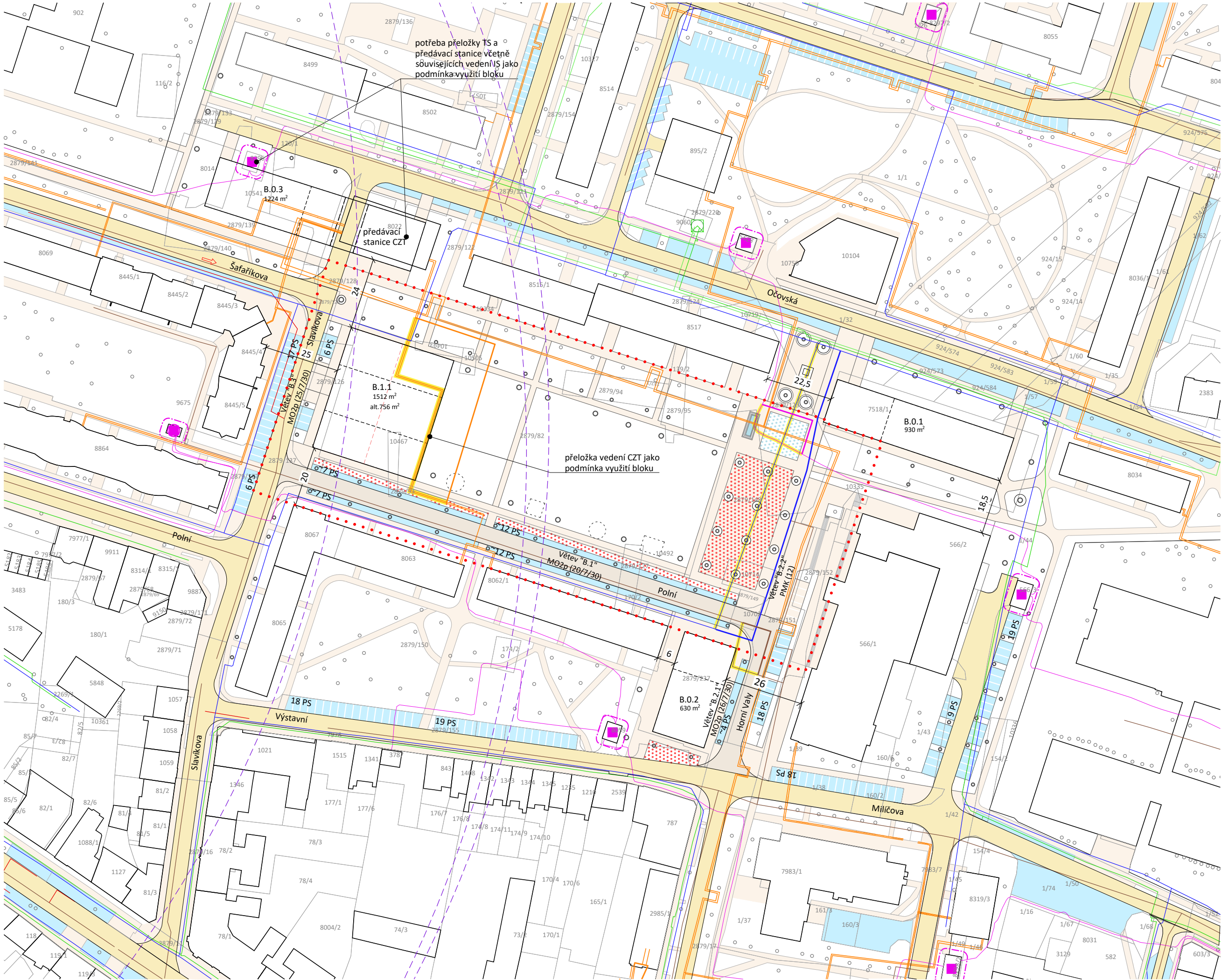
- plochy pojízdné (MK)
- plochy pojízdné zklidněné
- plochy parkování (zatravněné)
- plochy pochozí a smíšené
- plochy pochozí a smíšené významné
- plochy pochozí parkové (štěr. p.)

převážně nezpevněná

- parkové plochy
- parková úprava u stromů
- plochy zeleně ostatní

vybavení veřejných prostranství

- stromy návrh
- dětská hřiště
- stání na kola
- vodní prvky/fontána
- pavilony OV (doporučení)



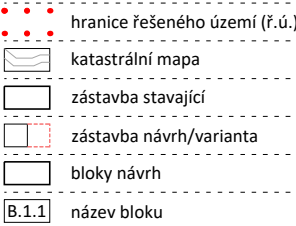
- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- šířka uličního profilu

- dopravní infrastruktura**
- MK obslužné
 - MK obslužné zklidněné
 - plochy pochozí a smíšené
 - parkovací stání/počet
 - jednosměrný provoz
 - docházková vzdálenost BUS 5.min (400 m)

- technická infrastruktura**
- vodovod stav stav
 - kanalizace jednotná stav
 - kanalizace dešťová stav
 - plynovod STL stav
 - plynovod STL stanice stav
 - kabelové vedení VN stav
 - trafostanice
 - ochranné pásmo trafostanice
 - vedení teplovodu stav

- technická infrastruktura návrh**
- kanalizace jednotná ke zrušení
 - kabelové vedení VN ke zrušení
 - vedení CZT ke zrušení
 - vodovod návrh
 - kanalizace jednotná návrh
 - plochy pro vsak a retenci dešťových vod návrh
 - kabelové vedení VN návrh
 - vedení CZT návrh

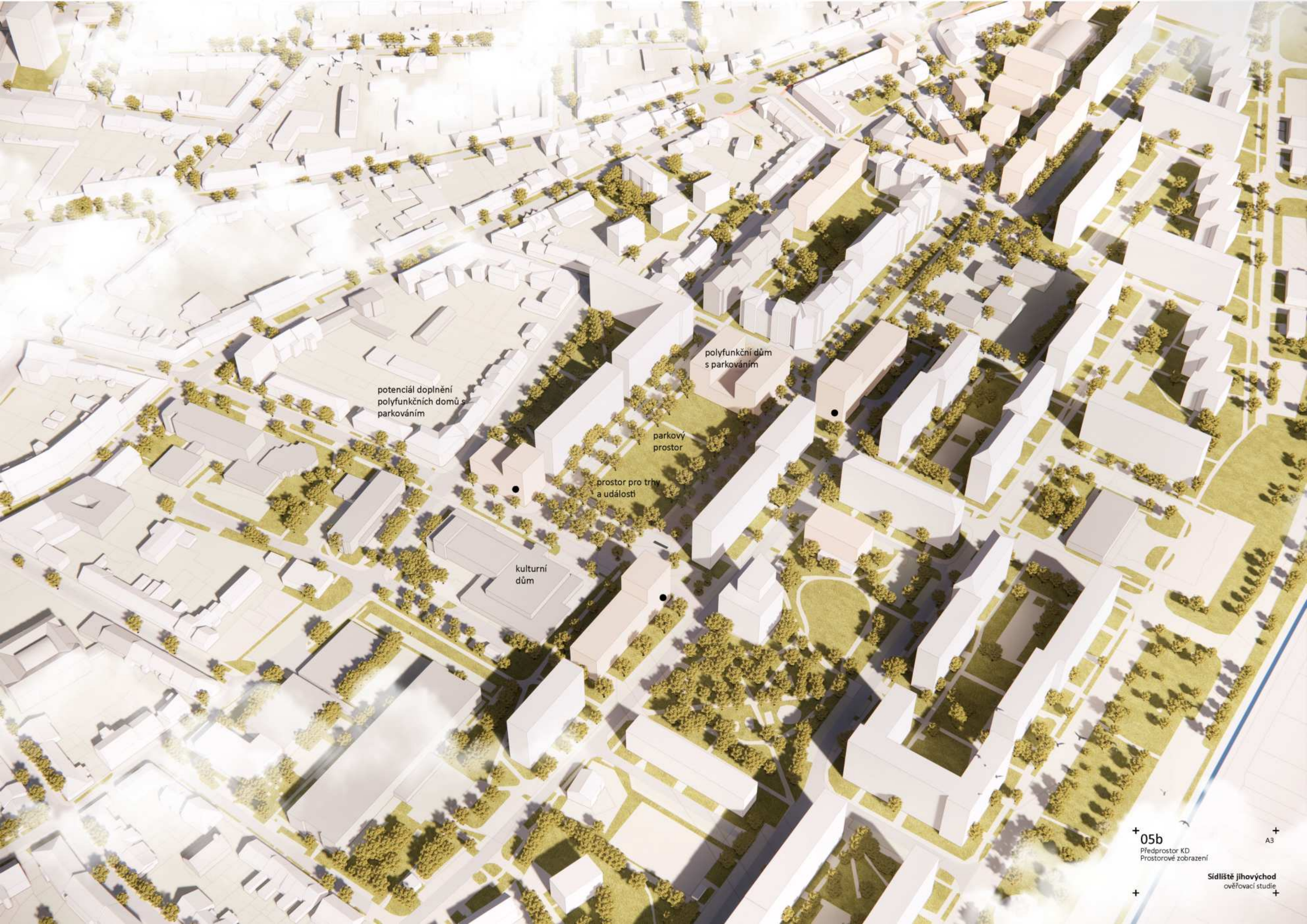
- modrozelená infrastruktura**
- stromy stav
 - stromy návrh
 - vodní prvek/fontána návrh



	město Hodonín
	soukromé osoby

	plochy s rozdílným způsobem využití
	označení změny
	změna na plochu SM
	změna na plochu PV
	změna na plochu BH

00	označení změny
	změny majetkoprávních vztahů



potenciál doplnění
polyfunkčních domů s
parkováním

polyfunkční dům
s parkováním

parkový
prostor

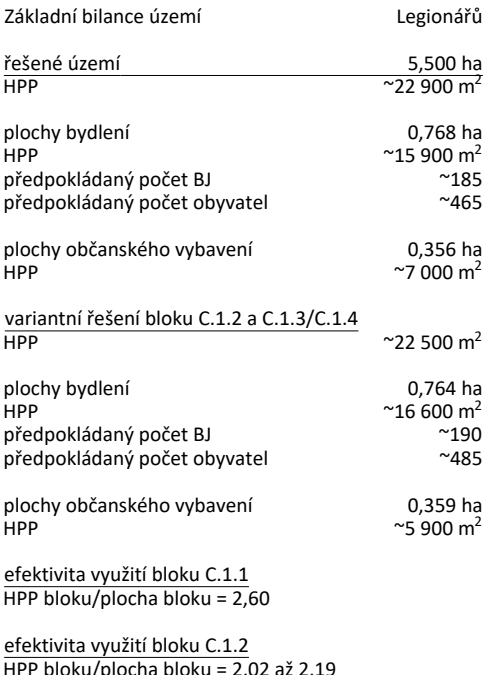
prostor pro trhy
a události

kulturní
dům

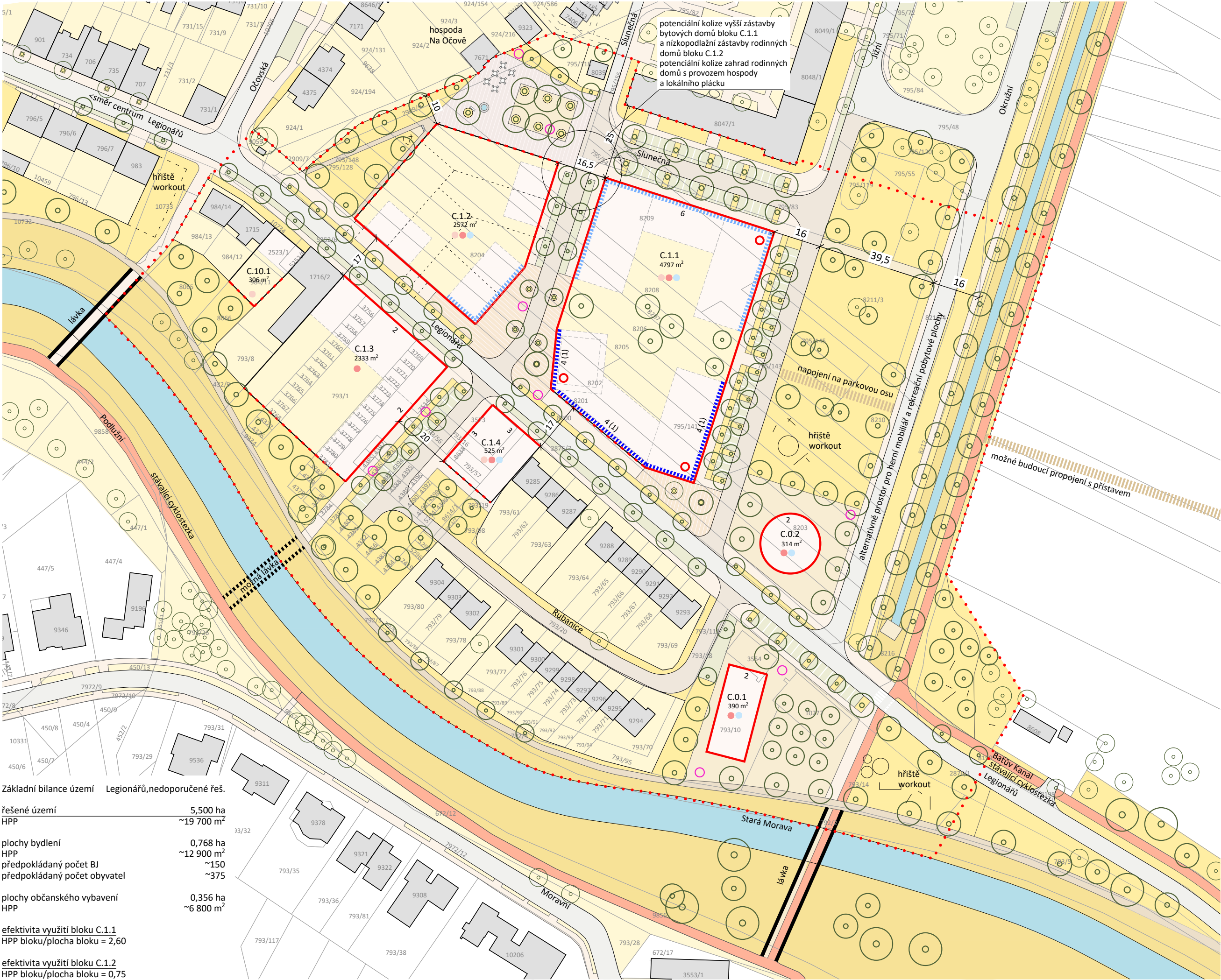
+ 05b
Předprostor KD
Prostorové zobrazení

+
A3

+
Sídliště jihovýchod
ověřovací studie
+



- | | |
|---|---|
| | hranice řešeného území (ř.ú.) |
| | katastrální mapa |
| | zástavba stávající |
| | zástavba návrh/varianta |
| C.1.1 | označení stavebního bloku |
| podmínky využití | |
| stavební bloky | |
| | plochy smíšené obytné |
| potenciál využití polyfunkčního bloku | |
| nebo podíl funkce ve stavebním bloku | |
| | bydlení/vybavení/komerce a služby |
| | převážně nezpevněná část bloku |
| podmínky prostorového uspořádání | |
| | uliční čára návrh |
| | uliční čára stav |
| | uliční čára variantní řešení |
| | stavební čára kombinovaná |
| | stavební čára volná |
| 4(1) | max. počet nadzemních podlaží
(max. počet ustoupených nadzem.
podlaží) na stavební čáře |
| | prostorový akcent |
| | vzdálenost uličních/stavebních čar |
| 0000 m² | plocha bloku |
| | aktivní parter stanovený/doporučený |
| | průstupnost blokem
stanovená/doporučená |
| veřejná prostranství | |
| převážně zpevněná | |
| | plochy pojezdné (MK) |
| | plochy pojezdné zklidněné |
| | plochy parkování (zatrávněné) |
| | cyklostezka |
| | plochy pochozí a smíšené |
| | plochy pochozí a smíšené významné |
| | plochy pochozí parkové (štěrk. p.) |
| | ostatní pěší stezky |
| převážně nezpevněná | |
| | parkové plochy |
| | parkové plochy, nábreží Staré Moravy |
| | plochy zeleně ostatní |
| | vodní plochy |
| vybavení veřejných prostranství | |
| | stromy návrh |
| | dětská hřiště |
| | stání na kola |
| | doporučená dostavba mobiliáře |
| | hrany lávka návrh (variantní řešení) |



Základní bilance území Legionářů, nedoporučené řeš.

řešené území 5,500 ha
HPP ~19 700 m²

plochy bydlení 0,768 ha
HPP ~12 900 m²
předpokládaný počet BJ ~150
předpokládaný počet obyvatel ~375

plochy občanského vybavení 0,356 ha
HPP ~6 800 m²

efektivita využití bloku C.1.1
HPP bloku/plocha bloku = 2,60

efektivita využití bloku C.1.2
HPP bloku/plocha bloku = 0,75

- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- C.1.1 označení stavebního bloku

podmínky využití

stavební bloky

- plochy smíšené obytné
- potenciál využití polyfunkčního bloku nebo podíl funkce ve stavebním bloku
- bydlení/vybavení/komerce a služby
- převážně nezpevněná část bloku

podmínky prostorového uspořádání

- uliční čára návrh
- uliční čára stav
- hranice pozemků
- stavební čára kombinovaná
- stavební čára volná
- max. počet nadzemních podlaží (max. počet ustoupených nadzem. podlaží) na stavební čáře
- 4(1) prostorový akcent
- 6 vzdálenost uličních/stavebních čar
- 0000 m² plocha bloku
- aktivní parter stanovený/doporučený
- průstupnost blokům
- stanovená/doporučená

veřejná prostranství

převážně zpevněná

- plochy pojízdné (MK)
- plochy pojízdné zklidněné
- plochy parkování (zatrávněné)
- cyklostezka
- plochy pochozí a smíšené
- plochy pochozí a smíšené významné
- plochy pochozí parkové (štěrk. p.)
- ostatní pěší stezky

převážně nezpevněná

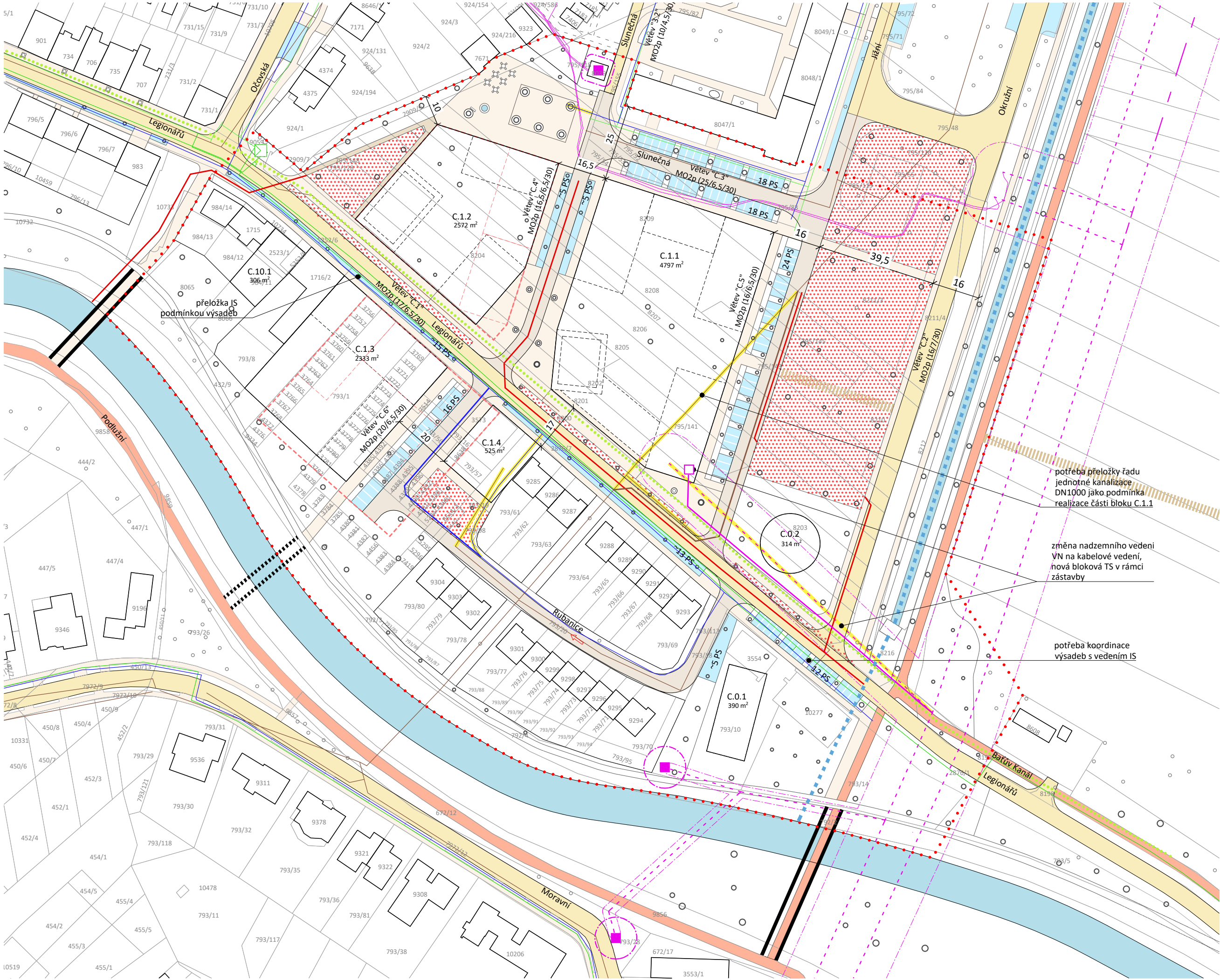
- parkové plochy
- parkové plochy, nábreží Staré Moravy
- plochy zeleně ostatní
- vodní plochy

vybavení veřejných prostranství

- stromy návrh
- dětská hřiště
- stání na kola
- doporučená dostavba mobiliáře
- hrany lávka návrh (variantní řešení)

02c Legionářů Struktura, nedoporučené řešení

Sídlíště jihovýchod ověřovací studie



- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/varianta
- šířka uličního profilu

dopravní infrastruktura

- MK obslužné
- MK obslužné zklidněné
- plochy pochozí a smíšené
- 15 PS parkovací stání/počet
- jednosměrný provoz
- cyklostezka
- turistická stezka Stezka Českem

technická infrastruktura stav

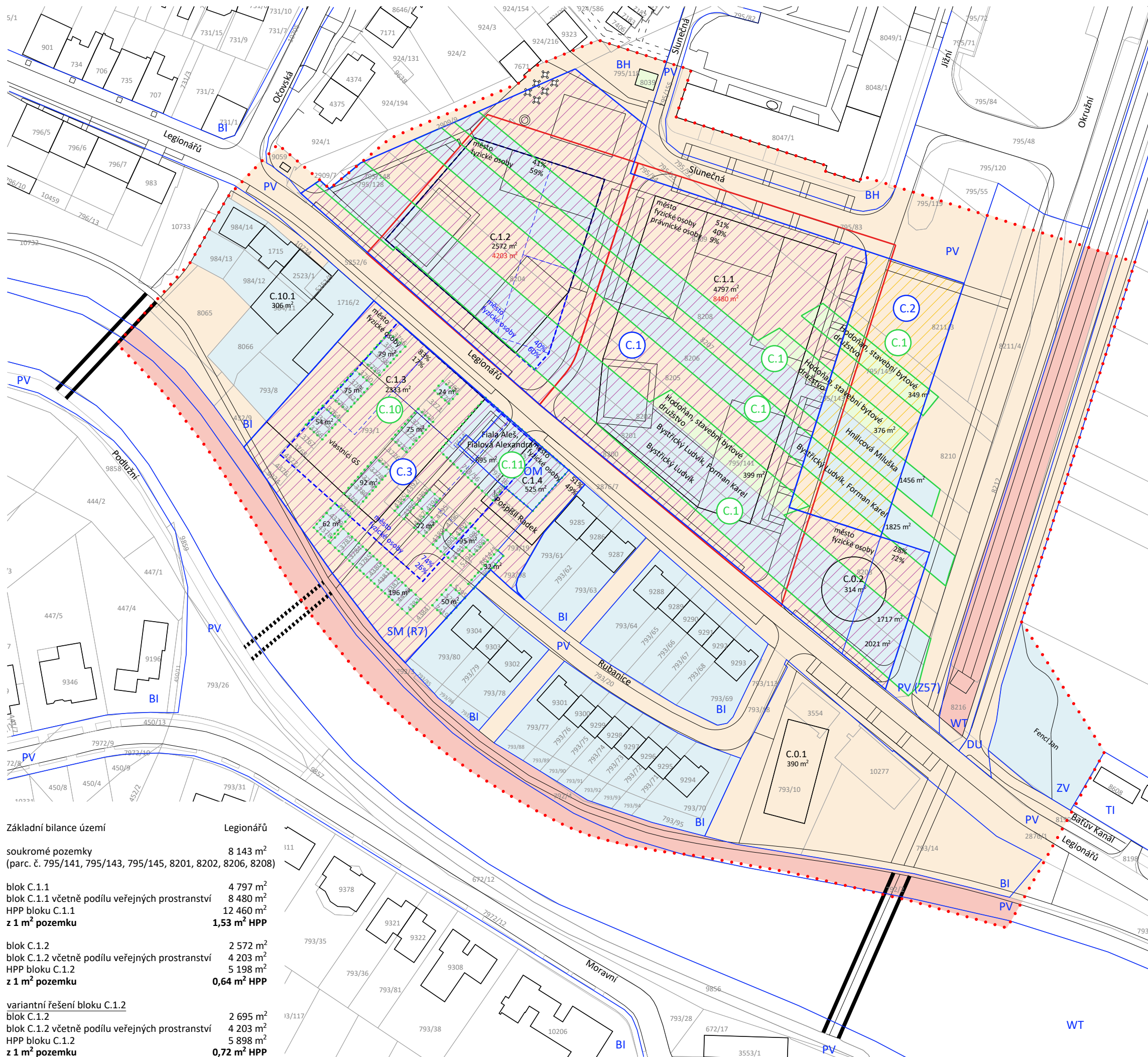
- vodovod stav stav
- kanalizace jednotná stav
- plynovod STL stav
- plynovod STL stanice stav
- kabelové vedení VN stav
- nadzemní vedení VN stav
- ochranné pásmo nadzemní VN stav
- trafostanice
- ochranné pásmo trafostanice

technická infrastruktura návrh

- vodovod ke zrušení
- kanalizace splašková ke zrušení
- nadzemní vedení VN ke zrušení
- vodovod návrh
- kanalizace jednotná návrh
- kanalizace dešťová návrh
- plochy pro vsak a retenci dešťových vod návrh
- kabelové vedení VN návrh
- trafostanice návrh

modrozelená infrastruktura

- stromy stav
- stromy návrh
- vodní tok
- Očovský járek



- | | |
|---|---------------------------------|
|  | hranice řešeného území (ř.ú.) |
|  | katastrální mapa |
|  | zástavba stávající |
|  | zástavba návrh/variantní řešení |
|  | bloky návrh/variantní řešení |
| C.1.1 | název bloku |

majetkoprávní vztahy

- | | |
|---|------------------|
|  | Česká Republika |
|  | město Hodonín |
|  | soukromé osoby |
|  | právníkové osoby |

vyhodnocení ÚP Hodonín

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | plochy s rozdílným způsobem využití |
|  | označení změny |
|  | změna na plochu SM |
|  | změna na plochu PV |

vyhodnocení majetkoprávních vztahů

- | | |
|-----|------------------------------|
| 00 | označení změny |
| | změny majetkoprávních vztahů |
| ... | změny majetkoprávních vztahů |
| ... | možný výhled |

rozložení vlastníků v bloku

město	xx%
soukromé osoby	xx%
právníkové osoby	xx%

rozložení vlastníků v bloku varianta

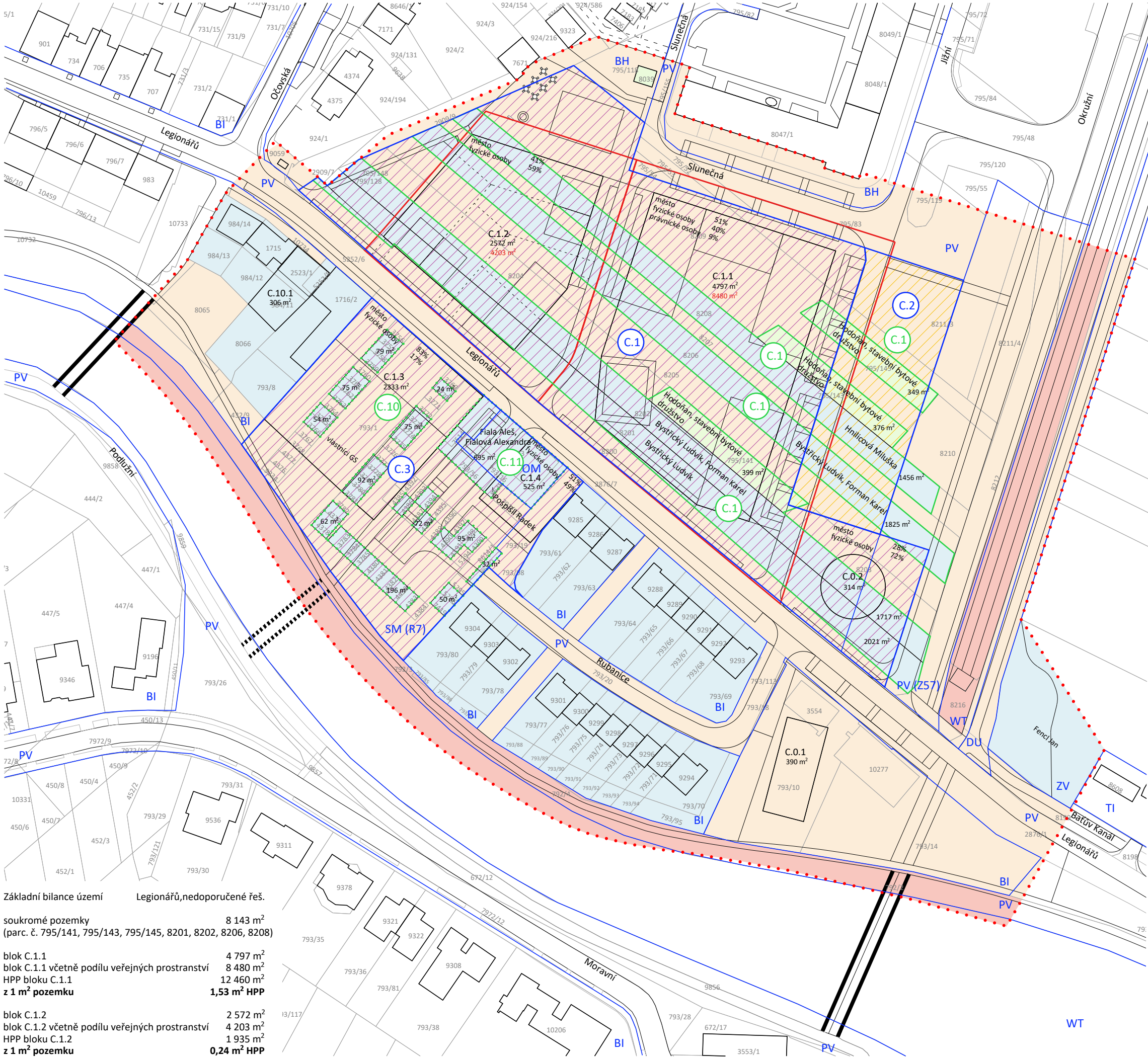
město	xx%
soukromé osoby	xx%
právníkové osoby	xx%

vlastníci řadových garáží

Kavka Roman, Kavková Hana
Bula Miroslav, Bulová Dagmar
Vávra Pavel
Pánek Milan
Dočekal Rostislav, Dočekalová Jitka
Černý Jiří
Popelka Josef
Kratochvíl Eduard
Kromerinský Petr
Hornák Ivan, Hornáková Helena
Smetka Miloslav
Matusiňová Vladimíra
Ingr Ivo
Nenutilová Lucie
Procházka Stanislav, Procházková Lucie
Škoda Miroslav
Bartošová Hana
Polák Radek
Filásek Lukáš
Janoušová Blažena
Baldrian Michal
Svoboda Stanislav
Klvačová Hana
Kuklík Lukáš, Kuklík Tomáš
Teplý Pavel, Teplá Marie
Pospíšil Radim, Pospíšilová Andrea
Máčala Miroslav
Hlavačka Oldřich
Hlavačková Vladimíra
Čajka Otakar
Koukolíček Petr, Koukolíčková Marie
Slezková Iveta
Teichman Zdeněk
Janošek Radomil

04c
Legionářů
Nástroje

Sídlíště jihovýchod
ověřovací studie



Základní bilance území Legionářů, nedoporučené řeš.

soukromé pozemky 8 143 m²
(parc. č. 795/141, 795/143, 795/145, 8201, 8202, 8206, 8208)

blok C.1.1 4 797 m²
blok C.1.1 včetně podílu veřejných prostranství 8 480 m²
HPP bloku C.1.1 12 460 m²
z 1 m² pozemku 1,53 m² HPP

blok C.1.2 2 572 m²
blok C.1.2 včetně podílu veřejných prostranství 4 203 m²
HPP bloku C.1.2 1 935 m²
z 1 m² pozemku 0,24 m² HPP

- hranice řešeného území (ř.ú.)
- katastrální mapa
- zástavba stávající
- zástavba návrh/variantní řešení
- bloky návrh/variantní řešení
- C.1.1 název bloku

majetkoprávní vztahy

- Česká Republika
- město Hodonín
- soukromé osoby
- právnícké osoby

vyhodnocení ÚP Hodonín

- plochy s rozdílným způsobem využití
- C.1 označení změny
- změna na plochu SM
- změna na plochu PV

vyhodnocení majetkoprávních vztahů

- 00 označení změny
- změny majetkoprávních vztahů
- změny majetkoprávních vztahů
- možný výhled

rozložení vlastníků v bloku

město	xx%
soukromé osoby	xx%
právnícké osoby	xx%

- vlastníci řadových garáží
- Kavka Roman, Kavková Hana
Bula Miroslav, Bulová Dagmar
Vávra Pavel
Pánek Milan
Dočekal Rostislav, Dočekalová Jitka
Černý Jiří
Popelka Josef
Kratochvíl Eduard
Kromerinský Petr
Hornák Ivan, Hornáková Helena
Smetka Miroslav
Matusínová Vladimíra
Ingr Ivo
Nenutilová Lucie
Procházka Stanislav, Procházková Světluše
Škoda Miroslav
Bartošová Hana
Polák Radek
Filásek Lukáš
Janoušová Blažena
Baldrian Michal
Svoboda Stanislav
Klvačová Hana
Kuklík Lukáš, Kuklík Tomáš
Teplý Pavel, Teplá Marie
Pospíšil Radim, Pospíšilová Andrea
Máčala Miroslav
Hlavačka Oldřich
Hlavačková Vladimíra
Čajka Otakar
Koukoliček Petr, Koukoličková Marie
Slezková Iveta
Teichman Zdeněk
Janošek Radomil

04c
Legionářů
Nástroje, nedoporučené řešení

A3
1:1000

Sídliště jihovýchod
ověřovací studie



Stará Morava

parkové nábreží

rezerva pro
vybavení (MŠ)

blokova zástavba
(bydlení, vybavení)

dokončení hrany města
a parkového pásu

občanské vybavení
na vstupu do
města z přístavu

posílení rekreačních vazeb
mezi břehy Stré Moravy

+05c
Legionářů
Prostorové zobrazení

+
A3

Sídlíště jihovýchod
ověřovací studie



Stará Morava

parkové nábreží

rodinné domy

rezerva pro vybavení (MŠ)

blokova zástavba
(bydlení, vybavení)

dokončení hrany města
a parkového pásu

občanské vybavení
na vstupu do města z přístavu

posílení rekreačních vazeb
mezi břehy Stré Moravy



vstoup do sídliště z Dřív
a severního Hodonína

Horní Plesová

předprostor KD

nábreží Staré Moravy

Stará Morava

Legionářů

< vstup do města od přístavu