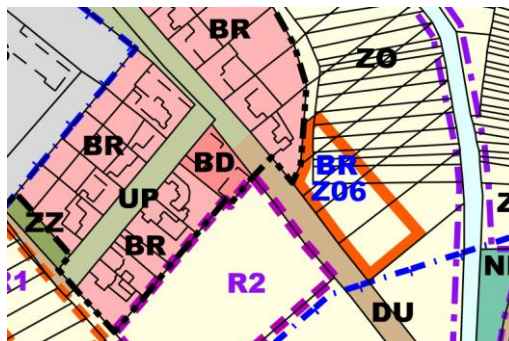


ZASTAVOVACÍ STUDIE STAVĚŠICE, PLOCHA Z06 jihovýchodní okraj obce



TEXTOVÁ ČÁST GRAFICKÁ ČÁST

Objednatel: Obec Stavěšice, Stavěšice 9; 696 38

Projektant: Ing.arch. Milan Hučík, Adamcova 5, 635 00 Brno

Datum zpracování: 07/2020

Číslo zakázky: 32

1. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení studie	3
2. Vymezení řešeného území, požadavky investora	3
3. Urbanistická koncepce	3
4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
5. Kapacita stavby	4
6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
9. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	5
10. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	6
11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	6
12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	7
13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	7
14. Důsledky na zemědělský půdní fond	7
15. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa	7
16. Přehled zpracovaných variant zástavby	8
17. Inspirativní příklady vhodného prostorového uspořádání staveb	12

1. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení studie

Hlavní cíle řešení:

- Dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- Ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu,
- Stanovení prostorových (architektonických) regulativů v ploše.

2. Vymezení řešeného území, požadavky investora

Studie řeší zastavitelnou plochu Z06, vymezenou platným ÚP Stavěšice pro výstavbu rodinných domů. Všechny pozemky v ploše jsou v majetku Obce Stavěšice.

3. Urbanistická koncepce

Dopravně je řešené území napojeno na stávající místní komunikaci v blízkosti bytovky. Navrhuje se prodloužení této komunikace v trase stávající polní cesty, ve formě jednopruhové obousměrné komunikace, na níž mohou být podle potřeby umístěna parkovací místa (max. 2), případně výhybna automobilů. Bude se jednat o slepou komunikaci (která bude pokračovat jako nezpevněná účelová polní cesta v krajině). Obratiště je nahrazeno křižovatkou na pozemku p.č. 230/48, délka slepé komunikace z tohoto místa nepřesáhne 60 m.

V komunikaci a v souběhu s ní bude situována technická infrastruktura.

Při jihozápadní straně komunikace se doporučuje z krajinářských důvodů vysadit stromořadí.

Studie řeší předmětnou plochu v několika variantách, označených A-E. Tyto varianty mají společnou dopravní obsluhu, liší se jen navrženým rozparcelováním (tj. velikostí vymezených stavebních pozemků pro rodinné domy) a navrženým způsobem zástavby.

4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Studie zohledňuje požadavky stanovené obecně závaznými předpisy, především § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., který stanovuje vzájemné odstupy staveb:

„(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií 19), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(7) Vzdálenost průčelí budov²⁾, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.“

Studie vymezuje v rámci každého pozemku plochy zastavitelné nadzemními stavbami (rodinnými domy, garážemi, souvisejícími stavbami). Tyto plochy jsou vymezeny se zřetelem k minimalizaci omezení vlastnických práv sousedů (z hlediska zastínění, optického obtěžování). Jsou přitom zohledněny platné obecně závazné předpisy.

Polohu domů určují regulační stavební čáry.

Podmínky pro využití pozemků: jsou stanoveny územním plánem obce Stavěšice.

5. Kapacita stavby

Navrhuje se umístění **3-4 rodinných domů**.

Výstavba bude řešena formou řadových rodinných domů, nebo tzv. řetězových rodinných domů, kdy jednotlivé domy na sebe navazují garážemi. Bude se jednat o jednopodlažní domy s případným obytným podkrovím, podle regulativů obsažených v územním plánu.

Zastavěná plocha rodinných domů se uvažuje v rozmezí 120-170 m². Garáže jsou v některých variantách umístěny v domě, jindy jako přistavěné k domu, a to buď garáže pro jeden automobil, nebo dvojgaráže. U variant s garážemi pro jeden vůz je nutné počítat s dalším parkovacím místem na pozemku stavebníka, a to buď před garážemi, nebo před rodinným domem.

Velikosti stavebních pozemků se podle druhu a intenzity zástavby pohybují v rozmezí od cca 500-865 m².

6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Nebyly předmětem řešení studie.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území je zemědělsky využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území.

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována východně od obce a v prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponována
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu

8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody bude navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší bude navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – zemním plynem
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, jsou navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž
- z hlediska klimatických podmínek je plocha pro funkci bydlení vhodná.

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

9. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Z hlediska civilní ochrany řešení území vyhovuje požadavkům příslušných orgánů a není problémové. Není klasifikováno jako zátopové území. V území nejsou vyžadovány kryty. V území nejsou skladovány nebezpečné látky. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu.

10. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Studie neřeší vymezení veřejně prospěšných staveb.

11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Na zastavitelných pozemcích se stanovují následující podmínky jejich využití:

- **Umístění staveb** bude respektovat vymezené regulační stavební čáry (navržené ve vzdálenosti 3 popř. 5 m od hranic pozemků). Regulační stavební čára určuje polohu objektů od hranice veřejného pozemku. Regulační stavební čáry určují polohu rohu hlavního (převažujícího) objemu stavby. Před stavební čárou mohou být předsunuty pergoly a stříšky, například nad vstupem do domu. Za stavební čárou mohou být zapuštěny garáže a ustupující fasády, za podmínky, že ustupující konstrukce netvoří více než 50% plochy uliční fasády,
- **regulační čáry upravující umístění garáží** jsou pouze orientační, garáže ale nelze umístit před fasádu rodinného domu, pokud to studie v některých variantách výslovně neumožňuje,
- **uliční fasády objektů** rodinných domů jsou zpravidla kolmé na boční hranice pozemku,
- studie navrhuje **umístění rodinných domů na severní hranici pozemku**, s cílem optimálně využít pozemek a vytvořit podmínky pro solární tepelné zisky,
- **projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže**, v případě umístění garáže pro jeden vůz je nutné počítat s dalším parkovacím místem na pozemku stavebníka, a to buď před garáží, nebo před rodinným domem.
- **materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu,
- **úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost),
- **fasády (materiál a barevnost)** – nepřípustné jsou skleněné, kovové a plastové obklady, betonové obklady. Ostatní druhy obkladů fasád jsou přípustné (např. keramické, kamenné, dřevěné),
- **sklon střešních rovin** by měl být u rodinného domu stejný, a to ve sklonu 30-40 stupňů. Stanové střechy se nepřipouští. Sklon střech garáží může být menší než 30 stupňů, na

garážích se připouští i střechy rovné. U šikmých střech garáží by měla být použita stejná krytina jako na domě (co do materiálu i barvy),

- **střešní krytina** – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové a plechové, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá. Vyloučeny jsou barvy bílé, šedé, fialové, modré, nevhodná je barva černá,
- **výška objektů** je jedno nadzemní podlaží. Výška římsy nad upraveným terénem činí 3,1 – 5,0 m, ve všech jednopodlažních objektech je přípustné zřízení obytného podkroví (to není považováno v této studii za další podlaží),
- **výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+-0,00) se stanovuje v rozmezí 0,30-0,70 m oproti okolnímu upravenému terénu,
- **Nepřipouští se možnost sloučení stavebních pozemků** a výstavba RD na více pozemcích,
- **Oplocení předzahrádek:** předzahrádky není vhodné oplocovat.
- **Oplocení po stranách pozemků** (mezi sousedy) je přípustné do výšky 200 cm. Materiál oplocení po stranách pozemků není územní studií regulován.

V navazujících řízeních budou respektovány technické a zákonné požadavky na úseku požární bezpečnosti staveb. Především nesmí jednotlivé objekty ležet v požárně nebezpečných prostorech sousedních staveb.

12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Nebyly předmětem řešení studie.

13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Nebyly předmětem řešení studie.

14. Důsledky na zemědělský půdní fond

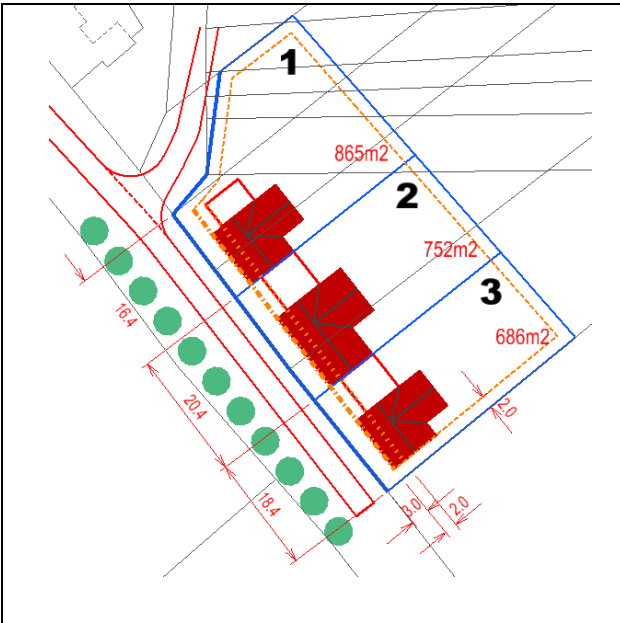
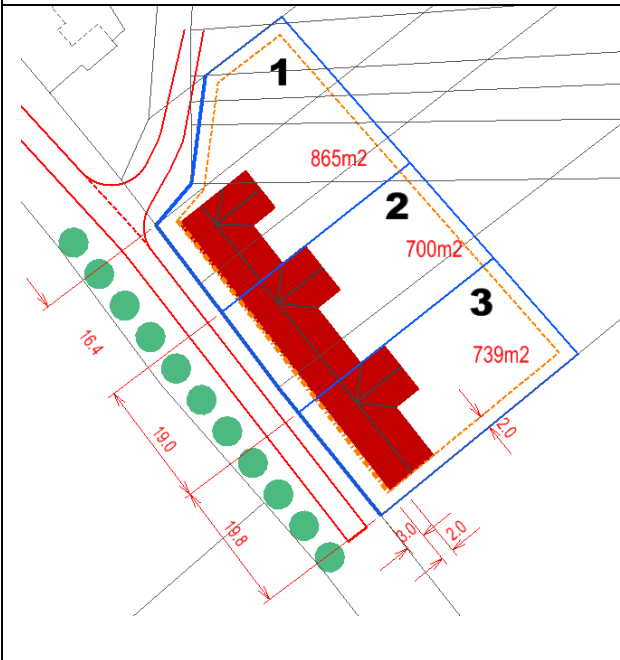
Nebyly předmětem řešení studie.

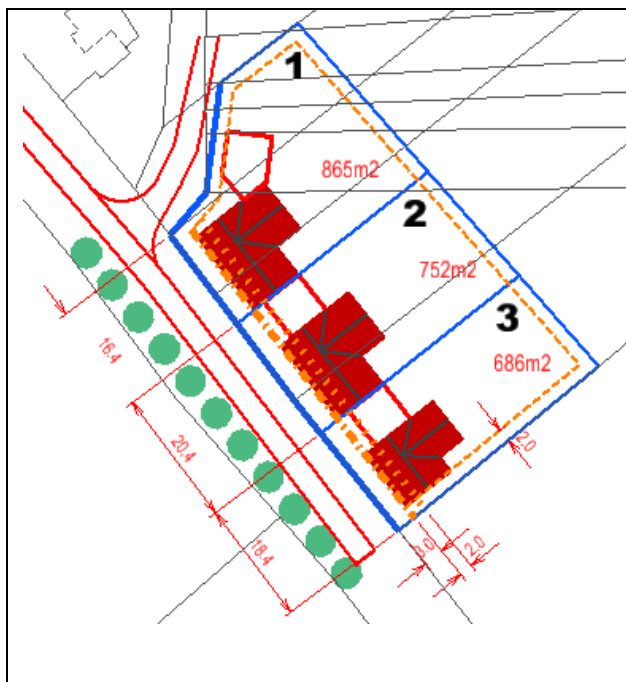
15. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

Jeden stavební pozemek okrajově leží ve vzdálenosti do 50 m od lesa. Výstavba je možná na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu ochrany lesa.

16. Přehled zpracovaných variant zástavby

	<p>Varianta A</p> <p>Počet RD 3</p> <p>Varianta přibližně ponechává parcelaci, jak byla dosud obcí uvažována.</p> <p>Navrhuje se způsob zástavby řetězovými řadovými domy, s garážemi přistavěnými k boční straně rodinného domu.</p> <p>Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 3,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 5,0 m od hranice veřejného prostranství.</p> <p>Alternativně by bylo možné stavební čáry prohodit (tj. garáže by pak byly předsazeny před RD).</p>
	<p>Varianta A1</p> <p>Počet RD 3</p> <p>Varianta přibližně ponechává parcelaci, jak byla dosud obcí uvažována.</p> <p>Navrhuje se způsob zástavby řadovými domy, garáže jsou v této variantě integrovány do domu. Toto řešení je méně příznivé z tepelně technického hlediska (garáže se obtížně odizolovávají, což přináší problémy u energeticky úsporných staveb).</p> <p>Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 3,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 5,0 m od hranice veřejného prostranství.</p>



Varianta B

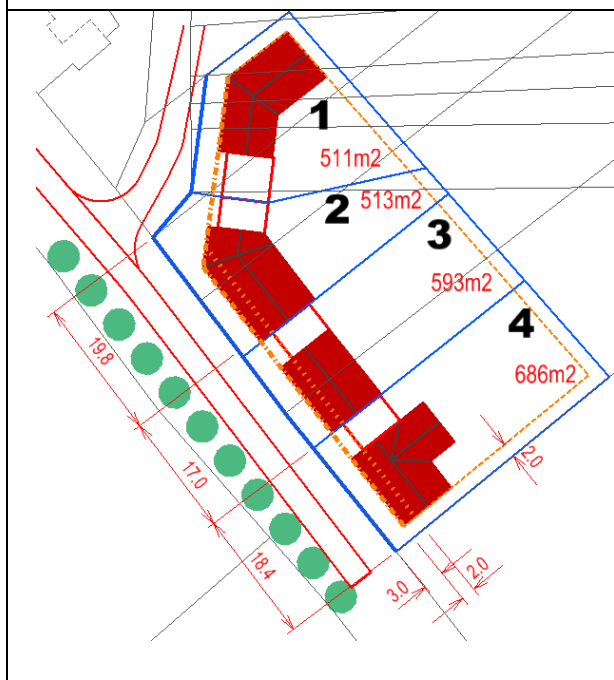
Počet RD 3

Struktura zástavby je podobná jako ve var. A, liší se umístění garáže na stavebním pozemku č. 1, které umožní zvětšení zastavěné půdorysné plochy rodinného domu.

Navrhuje se způsob zástavby řetězovými řadovými domy, s garážemi přistavěnými k boční straně rodinného domu.

Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 3,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 5,0 m od hranice veřejného prostranství.

Alternativně by bylo možné stavební čáry prohodit (tj. garáže by pak byly předsazeny před RD).



Varianta C

Počet RD 4

Struktura zástavby je intenzivnější než v předchozích variantách, v ploše jsou umístěny 4 rodinné domy.

Navrhuje se zástavba řetězovými řadovými domy, s garážemi přistavěnými k boční straně rodinného domu.

Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 3,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 5,0 m od hranice veřejného prostranství.

Alternativně by bylo možné stavební čáry prohodit (tj. garáže by pak byly předsazeny před RD).



Varianta D

Počet RD 4

Podobně jako ve var. C jsou v ploše umístěny 4 rodinné domy, odlišné jsou ale velikosti pozemků a způsob zástavby pozemků č. 1 a 2.

Navrhuje se zástavba řetězovými řadovými domy, s garážemi přistavěnými k boční straně rodinného domu.

Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 4,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 4,5 - 5,0 m od hranice veřejného prostranství.

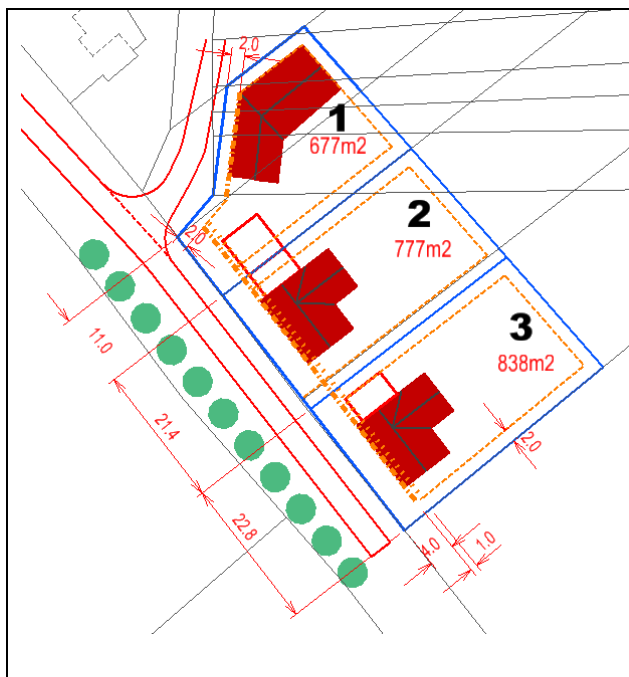


Varianta E

Počet RD 4

Varianta je z hlediska rozparcelování totožná s variantou D. Liší se umístěním regulačních čar – v této variantě jsou garáže předsazeny před domy.

Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 5,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 3,0 m od hranice veřejného prostranství.



Varianta F

Počet RD 3

Tato varianta prověřila plochu pro umístění volně stojících rodinných domů.

Stavební regulační čáry pro rodinné domy jsou umístěny 4,0 m od hranice veřejného prostranství, stavební čáry garáží 5,0 m od hranice veřejného prostranství, tak aby umožnily parkování i před garáží.

DOPORUČENÍ ZPRACOVATELE STUDIE:

K realizaci doporučuji některou z variant A1, D, E nebo F.

17. Inspirativní příklady vhodného prostorového uspořádání staveb

Příklady pro varianty se zapuštěnou garáží:



Příklady pro varianty s předsazenou garáží:



Příklady pro varianty s řadovými rodinnými domy, s garážemi vestavěnými v domě:

