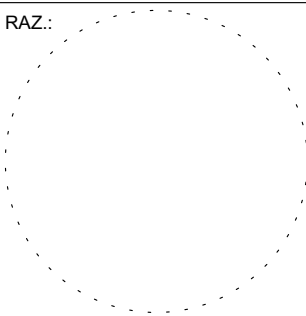


TEXTOVÁ ČÁST

Akce :	<u>ÚZEMNÍ STUDIE TROSKOTOVICE JS I (JIŽNÍ SVAHY 1)</u>				
KÚ :	K.Ú.:Troskotovice, okres: Brno - venkov				
KÓD K.Ú.:	768553				
Objednatel:	Městys Troskotovice Troskotovice 18, 671 78 p. Jiřice u Miroslavi	GS24CZ s.r.o. Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno			
Pořizovatel:	Městský úřad Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice				
Zhotovitel:	Ing. arch. Radim Kounek Mlýnská 272, 691 23 Pohořelice IČO: 761 81 880, DIČ: CZ8101024052 email: r.kounek@email.cz tel: +420 774 846 019			RAZ.:	
Číslo autorizace:	04 883				
Projektant:	Ing. arch. Radim Kounek				
ZAKÁZKA:	DATUM:	REVIZE:	FORMÁT:	MĚŘÍTKO:	PARÉ:
277-20	1.4.2020	-	12x A4	-	
TEXTOVÁ ČÁST				Č. VÝKRESU:	
				V.01	

VEŠKERÁ AUTORSKÁ PRÁVA VYHRAZENA ZPRACOVATELI DOKUMENTACE. BEZ SOUHLASU AUTORA NENÍ MOŽNÉ VÝKRES ČI JEHO JEDNOTLIVÉ ČÁSTI KOPÍROVAT JAK PRO VLASTNÍ , TAK PRO ÚČELY TŘETÍCH OSOB.

OBSAH

OBSAH

A.	TEXTOVÁ ČÁST	2
A.1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
	A.4.1 Údaje o stavbě	2
	A.4.2 Údaje o objednateli	2
	A.4.3 Údaje o pořizovateli	2
	A.4.4 Údaje o zpracovateli společné dokumentace	2
A.2.	ANALYTICKÁ ČÁST.....	3
A.3.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: ŠIRŠÍ VZTAHY, SYSTÉM VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENÉ INFRASTRUKTURY VE MĚSTĚ, KOMPOZIČNÍ VZTAHY, PROSTOROVÉ SOUVISLOSTI	5
A.4.	POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU DLE § 2 ODS. K) STAVBNÍHO ZÁKONA, TZN. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU, TECHNICKOU INFRASTRUKTURU A OBČASNÉ VYBAVENÍ.....	5
	A.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	5
	A.4.2 Koncepce technické infrastruktury	6
A.5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, POŽADAVKY NA ARCHITEKTNICKÉ ŘEŠENÍ A VYBAVENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	6
A.6.	PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU, OCHRANU PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY	7
A.7.	UPŘESNĚNÍ PODMÍNEK VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ.....	7
A.8.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH	7
A.9.	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	8
A.10.	NÁVRH ETAPIZACE ZÁSTAVBY ÚZEMÍ	11
A.11.	ZÁKLADNÍ URBANISTICKO-EKONOMICKÉ ÚDAJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ I PŘIPOJENÍ K NADŘAŽENÝM SYSTÉMŮM TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	12
A.12.	SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ	12
A.13.	PŘÍLOHY	12

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.4.1 Údaje o stavbě

název: „ÚZEMNÍ STUDIE TROSKOTOVICE JS I (JIŽNÍ SVAHY 1)“

zjednodušená územní studie (dále ÚS) je zpracována na základě plánu Troskotovice (dále jen ÚP), který byl vydán formou opatření obecné povahy, a který nabyl účinnosti dne 26.9.2012. Předmětem zjednodušené územní studie bylo zpracování zastavovacích podmínek pro jednotlivé stavební pozemky. Řešení technické infrastruktury a napojení lokality na stávající síť technické infrastruktury nebylo předmětem zadání.

umístění:

adresa: Troskotovice
dotčené pozemky: viz. příloha 01
katastrální území: Troskotovice (okres Brno - venkov) **768553**

A.4.2 Údaje o objednateli

Městys Troskotovice
Troskotovice 18, 671 78 p. Jiřice u Miroslavi

V zastoupení:
GS24CZ s.r.o.
Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno

A.4.3 Údaje o pořizovateli

Městský úřad Pohořelice
Odbor územního plánování
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

A.4.4 Údaje o zpracovateli společné dokumentace

Jméno, příjmení, obchodní firma, identifikační číslo osoby, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, identifikační číslo osoby, adresa sídla (právnícká osoba)

Ing. arch. Radim Kounek
Mlýnská 272, 691 23 Pohořelice
IČO: 761 81 880
DIČ: CZ8101024052
Autorizace ČKA: 04 883

A.2. ANALYTICKÁ ČÁST

Řešené území navazuje na stávající zástavbu při severním okraji obce. Jedná se o strategickou polohu v blízkosti autobusové zastávky, která je vzdálená cca 200 m, nedaleko centra obce cca 300, kde je umístěn obecní úřad a mateřská a základní škola. V těsném sousedství řešeného území je sportovní areál s volnočasovým využitím navazující na krajinnou zeleň kolem vodoteče Miroslavka a nedaleko se nachází i fotbalové hřiště cca 250 m. K severnímu okraji řešeného území přiléhají plochy zemědělské – orná půda.

Jedná se o stabilizované plochy bydlení individuální venkovského charakteru.

Přes řešené území (ze severu na jih) procházela nadzemní trasa VN sítě, která již byla přeložena do zemně. Současně byla vybudována nová zděná trafostanice na p.č.229/95.

Přístup do řešeného území je v současné době možný napojením na stávající místní komunikaci, která se po cca 50 m jižním směrem napojuje na silnici III. Třídy č. 39612. Jedná se o jediné napojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu. V rámci platného územního plánu se uvažuje o navázání dalších plochy výstavby na stávající řešené území a zokruhování dopravního napojení.

Na technické síti je řešené území možné napojit ve stejném místě jako komunikace. V této přilehlé komunikaci je veden vodovodní řad, plynovod STL a síť elektronických komunikací. Na elektrickou energii bude lokalita napojena z nové trafostanice.

Pozemky v řešeném území jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, případně ostatní plochy (sportoviště a rekreační plocha, případně ostatní komunikace). Většina pozemků je v majetku soukromých investorů. Plochy vymezené pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu jsou v majetku Městyse Troskotovice.

Z platného územního plánu vyplývají pro řešení ÚS tato omezení:

Limity využití území:

Zásobování elektrickou energií

- přes řešené území (ze severu na jih) procházela nadzemní trasa VN sítě. Trasa již byla přeložena a je vybudována nová zděná trafostanice na p.č.229/95. Limit daný územním plánem již není aktuální.

Kulturní a civilizační hodnoty:

Hodnoty civilizační

- plochy zastavěného území
- zastavitelné plochy

V územním plánu obce Troskotovice jsou pro plochy v řešeném území stanoveny tyto podmínky využití:

Blv - plochy individuální – venkovského charakteru

Charakteristika: bydlení v rodinných domech venkovského typu s hospodářským zázemím.

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu
- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a drobnými hospodářskými objekty
- individuální rekreace
- dopravní a technická infrastruktura

- civilní ochrana
- zeleň

Podmíněně přípustné:

- výroba a skladování za podmínky, že svým provozem a dopravní obsluhou nebude mít nadlimitní negativní dopady (hluk, emise a pod.) na hlavní a přípustné využití v ploše
- občanská vybavenost za podmínky, že svým provozem a dopravní obsluhou nebude mít nadlimitní negativní dopady (hluk, emise a pod.) na hlavní a přípustné využití v ploše

Nepřípustné:

- vše s negativními dopady na životního prostředí - zemědělská výroba

DSmk - silniční doprava – místní komunikace

Charakteristika: plochy pro dopravu místního významu, sloužící k umístování staveb a zařízení dopravy.

Přípustné:

- místní komunikace
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné:

- jiné druhy ploch dopravní infrastruktury za podmínky, že nebude omezovat přípustné využitím plochy
- zeleň za podmínky, že nebude zhoršovat rozhledové podmínky

Nepřípustné:

- vše ostatní

Z územního plánu vyplývají tyto požadavky na řešení územní studie ÚS:

Prostorové regulativy:

- zástavbu realizovat s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Intenzita využití ploch:

- Max 50 % navrhovaných ploch bydlení lze zastavět.
- Veřejná prostranství – nezpevňovat nad přípustnou míru - min 50 % nebude zpevněno.

Podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu a hodnot ve volné krajině.

Výšková regulace zástavby:

- novostavby budou přizpůsobeny výškové hladině okolní zástavby, zároveň však jejich výška bude max.10 m - neplatí pro ty zastavitelné plochy, kde výšku stanovujeme individuálně.
- Ochrana sídelní struktury – respektovat dochované půdorysné uspořádání zástavby.
- Ochrana forem zástavby – novostavby budou respektovat tradiční proporcionalitu (poměry základních proporcí regionálně typických staveb).

A.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: ŠIRŠÍ VZTAHY, SYSTÉM VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENÉ INFRASTRUKTURY VE MĚSTĚ, KOMPOZIČNÍ VZTAHY, PROSTOROVÉ SOUVISLOSTI

Řešené území leží cca 350 m od centra obce, kde se nachází občanské vybavení – obecní úřad, mateřská a základní škola, obchod a restaurace. Také se zde nachází autobusové zastávky, které jsou obě v docházkové vzdálenosti 15 minut. V těsné blízkosti při jižním okraji řešeného území se nachází sportovní areál. Východním směrem ve vzdálenosti cca 250 m je fotbalové hřiště.

Veřejné prostranství je vymezeno mezi jednotlivými pozemky pro bydlení. Šířka veřejného prostranství je 9 m (minimální šířka veřejného prostranství zpřístupňující pozemek rodinného domu dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., je 8 m – šířka veřejného prostranství je v souladu s touto vyhláškou. Veřejné prostranství je rozděleno na pozemní komunikaci a přilehlý chodník při jednom okraji vozovky. Při druhém okraji je navržena veřejná zeleň. Veřejná prostranství jsou vymezena severojižním směrem s vjezdy k jednotlivým pozemkům. Tato orientace byla záměrně zvolena s ohledem na optimální oslunění všech stavebních pozemků.

Kompoziční vztahy a prostorové souvislosti US vyplývají z platného územního plánu, kde je zadefinována povinnost chránit zachovalou původní urbanistickou stopu. Zastavění jednotlivých pozemků je navrženo převážně jako řadové, respektující tradiční charakter venkovské zástavby a utváření vnitřních chráněných dvorů.

A.4. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU DLE § 2 odst. k) STAVBNÍHO ZÁKONA, tzn. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU, TECHNICKOU INFRASTRUKTURU A OBČASNÉ VYBAVENÍ

A.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce byla stanovena v souladu s požadavky § 22, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, který stanovuje nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu na 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Komunikace byly navrženy jako obousměrné a šířka veřejného je 9 m. Dopravní napojení řešeného území je zajištěno z jednoho směru, napojením v jihovýchodního rohu na stávající místní komunikaci, která se po cca 50 m jižním směrem napojuje na silnici III. Třídy č. 39612.

Dopravní napojení je řešeno obousměrnými obslužnými komunikacemi šířky 6 m typu D1. Vjezd do obytné zóny je vymezen příčným prahem a svislými dopravními značkami IZ5a. Křižovatky v rámci území jsou navrženy jako vyvýšené s ohledem na vyšší bezpečnost lokality.

V řešeném území bude umístěno 20 rodinných domů, předpokládaný počet obyvatel je při poměru 4 obyvatel/byt je cca 80 obyvatel.

Vyznačené sjezdy v rámci výkresové části dokumentace jsou pouze orientační. Přesné polohy samostatných vjezdů budou upřesněny v rámci stavebního řízení. Sjezdy řešeny v souladu s ČSN 73 6110. Sjezdy budou osazeny betonovými nájezdovými obrubníky s převýšením 30 mm navazujících na stávající obrubník pomocí přechodových obrubníků. V rámci chodníku, v místě sjezdu, podél komunikace budou provedeny pásy šířky 400 mm

z hmatové dlažby pro invalidy. Rozhledové poměry v místě sjezdu jsou dobré a umožňují výhled na obě strany.

Parkování osobních automobilů bude řešeno v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. §20 odst. 5) oddíl a. -parkování osobních automobilů v příslušném počtu bude vyřešeno na dotčeném stavebním pozemku.

Pro pěší dopravu slouží především chodníky navržené podél komunikací a dále komunikace typu D1 v obytné zóně, jež umožňují chodcům užívat pozemní komunikaci v celé její šířce a také jsou na ní povoleny hry dětí. Rychlost jízdy automobilů je zde omezena na 20 km/h. Vjezd do obytné zóny bude stavebně upraven umístěním příčného prahu, regulace rychlosti v obytné zóně bude zajištěna umístěním dopravních značek č. IZ5a.

A.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Předmětem zjednodušené územní studie bylo zpracování zastavovacích podmínek pro jednotlivé stavební pozemky. Řešení technické infrastruktury a napojení lokality na stávající síť technické infrastruktury nebylo předmětem zadání.

Odstraňování odpadů:

Svoz tuhého komunálního odpadu bude řešen stávajícím způsobem v rámci městyse. U každého rodinného domu bude, nejlépe v rámci oplocení, umístěna sběrná nádoba na tuhý komunální odpad.

Protierozní opatření:

Podél severní hranice řešeného území, rovnoběžně s komunikací je navržen záchytný příkop, který pomůže v případě přívalových srážek zadržet vodu, případně i se splavenou zeminou z přilehlých zemědělských pozemků.

A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, POŽADAVKY NA ARCHITEKTNICKÉ ŘEŠENÍ A VYBAVENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V Cílem územní studie je vytvořit podmínky pro vznik ucelené obytné čtvrti s rodinnými domy rozšiřující zástavbu severním směrem v návaznosti na stávající zastavění. Koncepce zástavby vychází z parcelace, jež je typická i v okolí, což se týká především vytvářením ucelených „bloků“ pozemků vymezených po obvodě veřejným prostranstvím. Lokalita byla rozdělena do 4 řad navázaných na dvě páteřní komunikace provázané po obou okrajích pozemků do uzavřeného okruhu. Zástavba nově vymezených pozemků byla navržena v obdobném uspořádání jako u stávající zástavby, což je dům v přední části pozemku v přímé návaznosti na komunikaci a zahrada za ním. Výměra pozemků byla navržena v rozmezí cca 566 – 776 m².

V řešeném území bylo vymezeno celkem 20 stavebních pozemků pro rodinné domy, ve čtyř řadách po 5 pozemcích v každé z nich. Umístění stavby rodinného domu a dalších staveb nebo zařízení souvisejících s bydlením, či bydlení podmiňujících je určeno stavebními čarami pro hlavní stavbu a pro stavby doplňkové (např. garáž). Maximální hloubka zastavění byla rovněž definována s ohledem na délku stavebních pozemků.

Místní komunikace typu D1 mezi rodinnými domy jsou navrženy jako dopravně zklidněné, rychlost je zde omezena na 20 km/h. Komunikace tak vytvářejí veřejná prostranství, která umožňují chodcům užívat pozemní komunikaci v celé její šířce a také jsou na ní povoleny hry dětí.

Lokalita navazuje na sportovní areál s dětským hřištěm, který je veřejně přístupný a bude sloužit jako navazující veřejné prostranství s odpočinkovými plochami.

A.6. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU, OCHRANU PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY

Požární ochrana

V obci je umístěna hasičská zbrojnice a zřízena jednotka sboru dobrovolných hasičů a sbor dobrovolných hasičů. Profesionální požární ochranu obce zajišťuje požární stanice Pohořelice. Požární voda je řešena hydranty napojenými na veřejný vodovod.

Lokalita je přístupná po obousměrných komunikacích s celkovou šířkou silnice 6 m. Tyto komunikace budou zajišťovat příjezd požárních vozidel.

Ochrana před povodněmi

V řešeném území není stanoveno záplavové území. Zájmové území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Další rizikové přírodní jevy (zemětřesení, sesuvy, sopečná činnost apod.) nejsou v území evidovány.

A.7. UPŘESNĚNÍ PODMÍNEK VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Místní komunikace situovaná při severním okraji řešené lokality, navržená jako dopravní propojení k plánované rozvojové ploše bydlení Bc (dle platného ÚP) je vedena jako veřejně prospěšná stavba MK2.

Přeložka vedení elektrické sítě VN a výstavba nové trafostanice je rovněž součástí veřejně prospěšných staveb uvedených v ÚP jako TS8, poloha trafostanice byla revidována s ohledem na hotovou zastavovací studii a je součástí předkládané dokumentace. Přeložka je již provedena a nová trafostanice je již realizována. Ostatní sítě v lokalitě jsou rovněž zakresleny jako veřejně prospěšné stavby v rámci platného ÚP, jedná se o vodovodní řad, plynovod a splaškovou kanalizaci.

A.8. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Podmínky využití území odpovídají cíli územní studie, vzniku ucelené obytné čtvrti se zástavbou rodinnými domy. Podmínky vycházejí z podmínek stanovenými v ÚP, došlo pouze k redukci využití, které není přímo spjato s bydlením.

V řešeném území byly vymezeny tyto pozemky pro výstavbu rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměra pozemku (m ²)	Číslo pozemku	Výměra pozemku (m ²)
01	735	11	728
02	752	12	730
03	723	13	730
04	766	14	730
05	777	15	728
06	728	16	734
07	730	17	747
08	730	18	757
09	730	19	767
10	566	20	776

Na výše uvedených pozemcích je možné umísťovat:

- rodinné domy.

Kromě staveb rodinných domů je možné na pozemcích dále umísťovat:

- **stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu.**

Z důvodu zachování charakteru obytné čtvrti nelze do vymezených pozemků pro výstavbu rodinných domů umísťovat především:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby občanského vybavení,
- stavby pro výrobu a služby.

Kromě stavebních pozemků byly v řešeném území vymezeny pozemky místních komunikací pozemek pro pěší - chodník a pozemky uliční zeleně navazující na místní komunikace.

A.9. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Na vymezených pozemcích budou umístěny rodinné domy včetně garáží a dalších staveb bezprostředně souvisejících a podmiňujících bydlení a dále stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu.

Zástavba je členěna do čtyř řad po 5ti pozemcích, přičemž šířka pozemků je 23,5 m a jejich délka je cca 25 m. Pozemky již jsou ve vlastnictví investorů nebo budou investorům postupně městysem odprodávány. Jednotná zástavba jedním developerem se nepředpokládá. Vzhledem k tomu, že se jedná o různé investory, je nutné na jedné straně zajistit co největší variabilitu staveb a na druhé straně dosáhnout takové míry jednotnosti, aby zástavba odpovídala charakteru venkovské obce.

ARCHITEKTONICKÉ REGULATIVY PRO VÝSTAVBU

Základní závazné architektonické a regulační zásady nové výstavby v lokalitě „JIŽNÍ SVAHY 1“ pro bydlení. V řešeném území může být zvolena hustší zástavba kromě samostatně stojících RD mohou být stavěny též dvojdomky.

Obecné regulační zásady: jsou ty požadavky, které rozhodující měrou ovlivňují architektonický výraz jednotlivých staveb, urbanistických prostorů (ulic, návsi) i celého sídla.

Prostorové regulativy:

1. vymezení stavebních čar objektů rodinných domů (RD)

Pro **stavby hlavní** je předepsána stavební čára ve vzdálenosti **6 m** od hranice pozemku s veřejným prostorem. Od vymezené stavební čáry se lze odchýlit max. o 1,0 m na každou stranu. Stavební čára určují polohu hlavního (převažujícího) objemu stavby. Před stavební čárou mohou být předsazeny vstupy, arkýře apod., za stavební čárou mohou být zapuštěny niky, ustupující fasády.

Rohové pozemky mají rovněž předepsaný odstup stavby hlavní od boční hranice pozemku lemujícím veřejný prostor ve vzdálenosti min. 3,5 m, a to s ohledem na možnost umísťovat do těchto fasád okna z obytných místností bez omezení výšky parapetu. K této boční hranici je však možné vystavět garáž či jinou doplňkovou stavbu, avšak ve stěně umístěné na hranici nesmí být umístěna žádná okna ani větrací otvory a musí být zabráněno stékání dešťových vod a spadu sněhu na sousední pozemky.

Hlavní stavba rodinného domu bude mít maximálně takovou šířku, aby na jedné straně pozemku zůstal volný pruh o šířce až 7 m. Šířka stavby tak bude v rozmezí cca 9,5 – 16,5 m. Do volného pruhu bude možné umístit garáž či jiné doplňkové stavby, a to buď až na hranici sousedního pozemku, nebo do vzdálenosti min. 2 m od hranice pozemku.

Stavby doplňkové např. objekty garáží, budou od hranice pozemku s veřejným prostorem umístěn ve vzdálenosti **8 - 13 m** (tzn. budou odsazeny 2 - 7 m od stavby hlavní do hloubky pozemku). Přitom je nutné zachovat odstup mezi rodinnými domy min. 7 m. Toto uspořádání je výhodné, neboť členěním na dvojice staveb je rozbita monotónnost zástavby a zároveň je umožněn vjezd na pozemek za domem.

Hloubka zastavění je definována ve vzdálenosti 5 m od společné zadní společné hranice mezi soukromými pozemky.

Zájemce může u stavebních pozemků navrhnout úpravu dělení parcel odlišně od současných hranic parcel. Přitom musí respektovat reálnost odstupových vzdáleností mezi samostatně stojícími RD.

2. výšky objektů a maximální podlažnost

Územním plánem není předepsaná maximální podlažnost, je stanovena pouze maximální výška zástavby max. 10 m, zároveň se však musí novostavby přizpůsobit výškové hladině okolní zástavby.

Koncepce zastavění je v lokalitě zvolena poměrně volná od samostatně stojících staveb až po objekty tvořící souvislou uliční zástavbu. Na pozemcích je možné umísťovat samostatně stojící domy i dvojdomy. Přípustné jsou jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. Objekty mohou být podsklepeny.

Výška osazení objektů - úroveň podlahy 1.NP (+-0,00) v rozmezí 0,20-0,50 m oproti vozovce.

3. dispoziční řešení a umístění objektu

Rodinný dům bude řešen jako samostatně stojící, případně dvojdom. Na sebe navazující dvojdomy nemusí být architektonicky a objemově zcela identické.

Stavby na sebe mohou přímo navazovat doplňkovými stavbami garáží, nebo tyto stavby zde chybí a pak jsou vzájemné odstupové staveb nebo odstupové od hranic pozemku řešeny v souladu se stavebním zákonem – viz. výkres V.07 urbanistická kompozice: příklady půdorysného uspořádání objektů.

Garáž nesmí být umístěna v podzemním podlaží.

Dle platného územního plánu lze max 50 % navrhovaných ploch pro bydlení zastavět. Územní studie však upravuje intenzitu využití stavebního pozemku, tak aby byl v souladu s § 21, odst. 3, písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. poměr částí pozemku, která je schopná vsakování dešťové vody, k celkové výměře pozemku činila 0,4 (maximální intenzita zastavění pozemku všemi stavbami včetně zpevněných ploch je tudíž 60 %). Je nutné řešit kompletní zasakování všech dešťových vod na pozemku stavby.

4. druh zastřešení

Lokalita bude dále sjednocena použitím sklonitých střech s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Víkýře, popřípadě i předsazené konstrukce mohou mít okap kolmý k ulici. Stejný sklon střech vytváří do jisté míry jednotný charakter zástavby, i když jednotlivé domky a dvojdomky mají různé architektonické řešení. Nová zástavba bude navazovat na uvedené uspořádání, především budou v principu použity sedlové střechy, orientované hřebenem rovnoběžně s uliční čarou. Střechy bude možné doplnit vikýři, jejichž tvar sice není regulován, z hlediska velikosti však nesmí být ve stejné šířce, jako je šířka domu. Od okraje domu musí být pás sklonité střechy min.v šířce 1,5 m. Sklonitost střechy je navíc závazná pouze ve směru do ulice, do zahrad bude možné použít i střechu rovnou či lomenou, velikost vikýřů není omezená, je možné zde umístit i terasu apod. Sklon střechy je variabilní, menší sklon bude u domů bez podkroví (min. 25°), větší u domů s podkrovím (max. 40°). Závazným požadavkem však je zachování stejného sklonu střechy směrem do ulice u hlavních staveb rodinných domů

(dvojdomek), které na sebe navazují. Způsob zastřešení doplňkových staveb není předepsán. Pokud se bude jednat o sklonitou střechu ve směru do ulice, musí být sklon střechy stejný jako u hlavní stavby. Garáže je možné umístit i do hlavní stavby, objekt umístěný do volného pruhu může být, pokud to architektonická koncepce bude požadovat, využit i pro bydlení, nemůže však mít podkroví. Rovněž musí být zachovány předepsané stavební čáry.

5. fasády (materiál a barevnost)

Přípustné jsou jakékoliv omítky. Přípustné jsou obklady keramické, kamenné, betonové štípané a dřevěné. Nepřípustné jsou oblouková nadpraží okenních a dveřních otvorů.

Barevnost fasád objektů není limitována.

6. oplocení pozemků

Regulace způsobu oplocení se týká pouze plotů předzahradek, které jsou orientovány od zástavby do veřejného prostranství, resp. k chodníku vedenému mezi domy a mezi sousedními pozemky. V tom případě budou ploty vysoké max. 150 cm vysoké (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou o výšce max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou musí mít průhlednost minimálně 25% (jedná se o celkovou plochu včetně sloupků a dalších konstrukcí při kolmém pohledu), požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).

Podél společných hranic sousedních stavebních pozemků za plánovanou výstavbou do soukromých zahrad jsou přípustná oplocení průhledná i neprůhledná, s podezdívkou i bez podezdívky o max. celkové výšce 2,0 m. Provedení plotů mezi zahradami nijak regulováno není.

7. vjezdy na pozemky

Od uliční strany budou vjezdy na pozemky zpevněné a bez omezujících výškových zábran. Přejezdy přes chodníky budou řešeny úrovnově, tzn. Úroveň chodníku nebude snížena ani zvýšena, je pouze možné snížit obrubník na hranici veřejné komunikace a chodníku. Materiál vjezdů je libovolný, nejlépe kamenný nebo betonová zámková dlažba

A.10. NÁVRH ETAPIZACE ZÁSTAVBY ÚZEMÍ

Podmínkou pro výstavbu v celém řešeném území byla realizace přeložky VN. Přeložka již byla realizována, výstavbu lze provést bez podmínek. Lokalita bude řešena jako celek bez dělení na etapy.

Pro realizaci US však platí tato dílčí etapizace:

1. přeložení vedení VN
2. výstavba technické a dopravní infrastruktury
3. výstavba jednotlivých RD

A.11. ZÁKLADNÍ URBANISTICKO-EKONOMICKÉ ÚDAJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ I PŘIPOJENÍ K NADŘAZENÝM SYSTÉMŮM TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Předpokládaný počet domů:	20
Předpokládaný počet obyvatel:	80
Výměry ploch:	
Předpokládaná výměra pozemků pro bydlení venkovské:	15 394 m ²
Průměrná výměra pozemku pro bydlení venkovské:	770 m ²
Minimální výměra pozemku pro bydlení venkovské:	566 m ²
Maximální výměra pozemku pro bydlení venkovské:	776 m ²
Plochy dopravní infrastruktury:	3 916 m ²
z toho plochy pro pěší:	804 m ²
Plochy zeleně:	1 708 m ²

A.12. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

- Územní plán Troskotovice vydaný 2012
- Katastrální mapa (ČÚZK 2020)

A.13. PŘÍLOHY

Seznam příloh:

Příloha č.1. – seznam dotčených pozemků dle katastru nemovitostí