

akce:

Územní studie - Z8, Březí

- aktualizace č.1

pořizovatel:

MÚ mikulov

Odbor stavební a životního prostředí

Náměstí

692 20 Mikulov

objednatel:

ZELENÁ LÚKA s.r.o.

Luční 770

696 42 Vracov

zpracovatel:

Ing.arch.Šárka Šikrová

Školní 580

696 02 Ratíškovice

beero living s.r.o.

datum:

září 2020



ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITA Z8, BŘEZÍ

obsah

TEXTOVÁ ČÁST - SOULAD S ÚP	02
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	03
REGULATIVY - TEXTOVÁ ČÁST	04
REGULATIVY - GRAFICKÁ ČÁST	05
HLAVNÍ VÝKRES	06
CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ	07

zpracovatel:

Ing.arch. Šárka Šikrová
Školní 580
696 02 Ratíškovice

ČKA: 04 338
t: +420 608 92 608 4
e: sarkrat@gmail.com

beero living s.r.o.

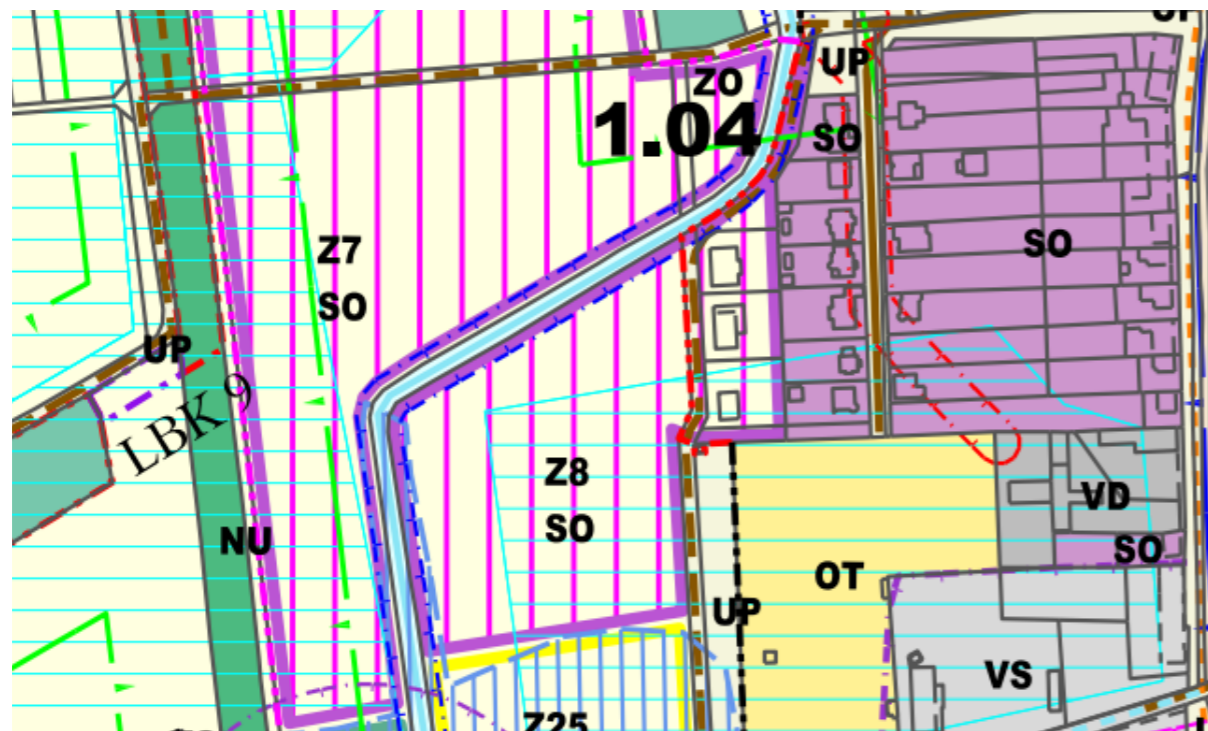
SOULAD S ÚP | REGULACE

Z8

- plocha 1,9ha

– je požadováno prověření změn využití plochy územní studií. Studie mimo jiné dořeší umístění místní obslužné komunikace a prostorové rozmístění sítí technické infrastruktury, včetně návaznosti na sousední plochu Z7. Návaznost tech.infrastruktury na zónu Z7 není řešena, neboť tyto plochy jsou vzájemně odděleny vodním tokem, tudíž budou řešeny individuálně.

- je požadováno vymezení polohy veřejných prostranství u ploch o výměře nad 2 ha, s tím, že na každé 2 ha bude vymezena plocha o výměře min. 1000 m². Do této výměry se nepočítají plochy komunikací (§ 22 vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů). Tento požadavek se neuplatňuje, neboť celková plocha řešeného území je 1,9ha.



SO - plochy smíšené obytné

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení místního významu

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy rodinného charakteru (nikoliv vinařské závody).

Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.

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

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

URBANISTICKÁ KONCEPCE - ZMĚNA Č.2

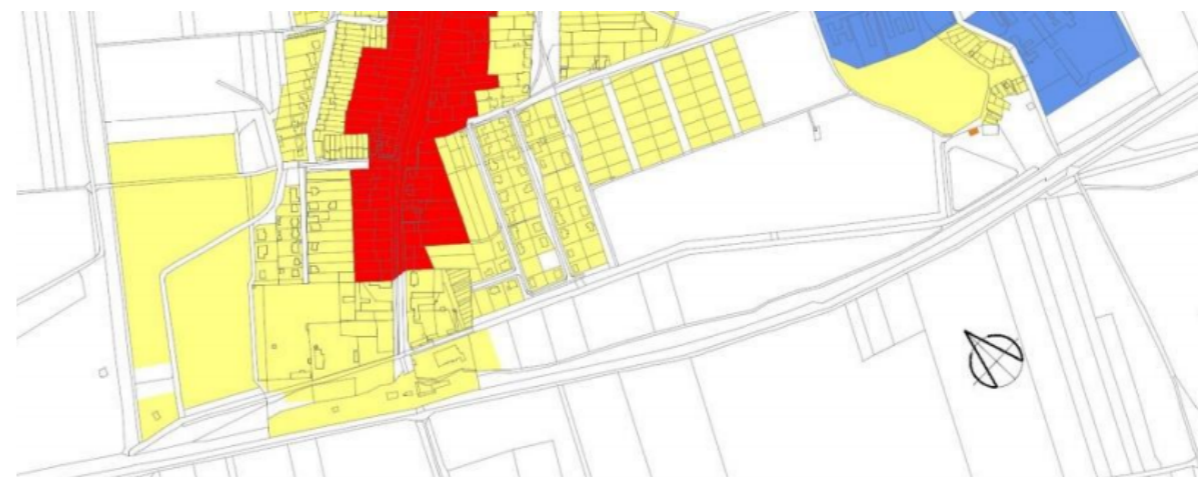
C - Území dotvářející obraz obce (žlutě)

- V zóně „C“ se stanovuje koeficient zastavění plochy $KZP^*=0,7$;

- Rodinné domy na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny;

- Stavby pro bydlení budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu střešních rovin bude 25-40°, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová nebo plochá;

- Oplocení směřující do volné krajiny musí být průhledné, případné zneprůhlednění je přípustné vegetací.



- nejvyšší přípustná výška staveb - 4,5m od upraveného terénu po římsu střechy (měřeno na uliční straně od povrchu komunikace - před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy;

- stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních, delší schodiště jsou podmíněně přípustná jen po stranách objektů; preferováno bude zapuštění schodiště do terénu;

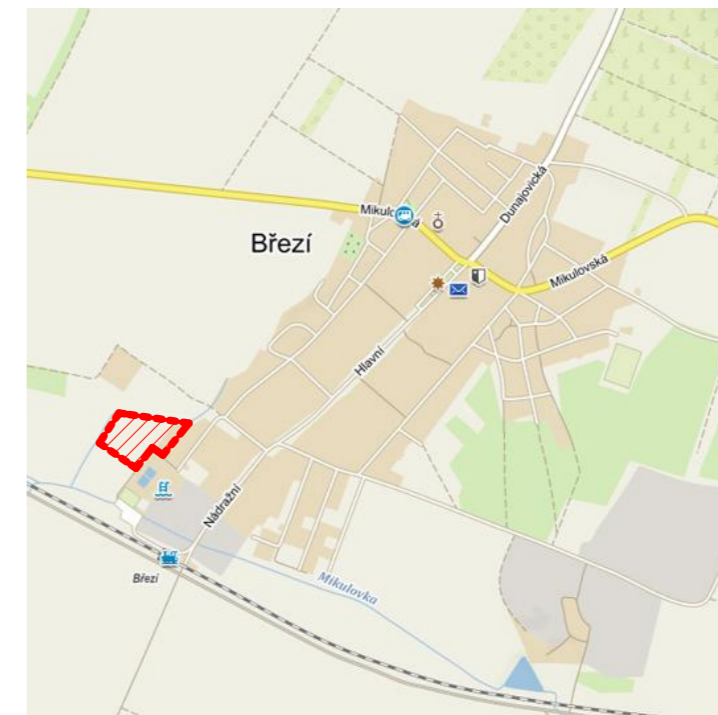
- v případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice;

- budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.);

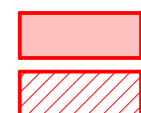
- v nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení.



VPRAVOVÁL	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ
ZODP.PROJEKTANT	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ
HLAVNÍ PROJEKTANT	Ing. arch. Šárka Šikrová Školní 580, 696 02 RATÍŠKOVICE IČ: 76 36 75 17 t: +420 608 92 6084 e: sarkrat@gmail.com beero living s.r.o.
OBJEDVATEL	ZELENÁ LÚKA s.r.o. Luční 770 696 42 Vracov
ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA Z8, BŘEZÍ - AKTUALIZACE Č.1	
TEXTOVÁ ČÁST - SOULAD S ÚP	
DATA	13.11.2020
STUPEŇ	STUDIE
MĚRÍTKO	1:2000
Č. VYKRESU	02



LEGENDA:

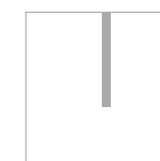


ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

PLOCHA ZÓNY Z8

..... OKOLNÍ KOMUNIKACE

———— HRANICE LOKALITY DLE ÚP



VYPRACOVAL	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ
ZODP.PROJEKTANT	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ

Hlavní projektant Ing. arch. Šárka Šikrová Školní 580, 696 02 RATÍŠKOVICE IČ: 76 36 75 17 T: +420 608 92 6084 E: sarkrat@gmail.com beero living s.r.o.	Objednatel ZELENÁ LÚKA s.r.o. Luční 770 696 42 Vracov
---	---

ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA Z8, BŘEZÍ
- AKTUALIZACE Č.1

DATUM	13.11.2020
STUPEŇ	STUDIE
MĚŘITKO	Č. VÝKRESU
1:5000	03

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

REGULATIVY ZÁSTAVBY

charakter zástavby - volný

- **volný, maximální zastavitelnost 40%** (včetně příslušenství a zpevněných ploch);
- je nepřipustné zcelování sousedních pozemků za účelem výstavby rodinných domů s velkou zastavěnou plochou;
- výstavba v této lokalitě by měla odrážet trendy současné architektury při respektování tradičních hodnot - budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky.

stavební a uliční čára

- **stavební čára vnější** se stanovuje **3m** (na **parc.č.6 a 9** potom **12m** - viz grafická část) **od čáry uliční** (hranice pozemku), s.č.vnější **je závazná s výjimkou hmoty garáže, ta musí ustoupit od vnější stavební čáry nejméně o 3m tak, aby bylo možné zde odstavit min.2 vozidla** (pokud tato nebudou odstavována přímo v garáži);
- **stavební čára vnitřní je nepřekročitelná a** stanovuje se na:
 - **18m od stavební čáry vnější pro parcely č.1-5 a č.10-13;**
 - **16m od stavební čáry vnější pro parcely č.6 a č.9;**
 - **23m od stavební čáry vnější pro parcely č.7 a č.8;**
 - **14m od stavební čáry vnější pro parcely č.14 -19;**
- zastavitelnost ze strany souseda standardně dle č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tj.3,5m.

výška zástavby a podlažnost

- maximální podlažnost RD 1+ , tj.1 nadzemní podlaží + podkroví (viz kapitola "střechy");
- maximální výšková úroveň po římsu - 4,5m od úrovně vozovky , 7,5m (hřeben střechy);
- maximální úroveň vstupního podlaží je 30cm nad terén v uliční frontě při respektování návaznosti na okolní objekty.

střechy

- sedlová střecha se sklonem 30°- 40° s hřebenem rovnoběžným s ulicí;
- pultové střechy se sklonem 30°- 40°(do ulice) s hřebenem rovnoběžným s ulicí;
- ploché střechy je možné řešit u vikýřů, jednopodlažních křidel RD do dvora/zahrady a vedlejších staveb (doporučeno řešit ploché střechy jako vegetační);
- **střechy řešit v ucelených blocích - minimálně v jedné uliční frontě;**
- střechy stanové a mansardové jsou nepřipustné;
- pro oblast jižní Moravy je typická okapová (hřebenová) orientace staveb, nikoliv štítová, jako je tomu např. na jihu Čech, orientace šítem do ulice je tedy nepřipustná.

doprava v klidu

- řešení dopravy v klidu vychází ze zákona č.183/2006 Sb., resp. vyhlášky č.501/2006 Sb.;
- parkování vozidel bude probíhat výhradně na pozemku investoru;
- každá parcela musí mít 2 odstavná stání bez výjimky;
- krátkodobá stání v ulici jsou veřejným prostranstvím, nepřísluší k žádné stavbě, není možné je dlouhodobě pronajmout či odkoupit.

dešťové vody

- dešťové vody budou akumulovány a zasakovány výhradně na pozemcích investorů v podzemních retenčních nádržích s přepadem do trativodu, ev.přes vsakovací boxy a tunely.

příslušenství

- stavbu hospodářského zázemí je možno umístit na hranici pozemku tak, aby nedocházelo k obtěžování sousedních pozemků (hlukem, zápachem, esteticky,...);
- max.1 podlaží, h=4,5m , zastavěná plocha max.25m² ;
- doplňkové stavby jako přístřešky, pergoly, terasy je možné umístit při dodržení zákonem daných podmínek;
- za příslušenství se nepovažuje garáž, garáž je stavbou vedlejší dle zákona č.183/2006 Sb. včetně pozdějších předpisů, garáž může stát samostatně, stavebně oddělená od stavby hlavní, tj.rodinného domu.

oplocení

- typ "A" - oplocení parcely směřující do volné krajiny a od sousedních pozemků h_{max} = 2m, nesmí tvořit optickou bariéru (musí být průhledné), případné zneprůhlednění je přípustné vegetací.;
- typ "B" oplocení parcely v uliční frontě na hranici pozemku je možné formou živých plotů h_{max}=0,8m ;
- typ "C" oplocení parcel od veřejného prostranství a mezi jednotlivými objekty v uliční frontě - umístění viz výkres č.07; oplocení bude řešeno pevnou podezdívkou h_{max} = 0,8m (např. gabiony, rezné cihelné zdivo); celková výška oplocení h_{max} = 2m, materiálové a konstrukční řešení oplocení nad podezdívkou nesmí tvořit pohledovou bariéru;
- oplocení z betonových skládaných prefabrikátů typu sloupek - deska je nepřipustné;
- výška oplocení se stanovuje od úrovně přilehlé komunikace
- oplocení řešit materiálově jednotně v celém bloku ulice.

referenční příklady:



- nevhodné řešení zastřešení (Březi)
- výškové i tvarové narušení ul.fronty



- nevhodně výškově osazený dům, resp. vstup do objektu (svahování místo předloženého schodiště) (Březi)



- nedodržení uliční čáry
- nevhodná orientace objektů šítem do ulice (Březi)



- nevhodná výška oplocení (Březi)
- nevhodné tvarosloví (srub na jihomoravské vesnici)

VYPRACOVAL		Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ	
ZODP.PROJEKTANT		Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ	
Hlavní projektant		Ing. arch. Šárka Šikrová Školní 580, 696 02 RATÍŠKOVICE IČ: 76 36 75 17 t: +420 608 92 6084 e: sarikat@gmail.com beero living s.r.o.	
Objednatel		ZELENÁ LÚKA s.r.o. Luční 770 696 42 Vracov	
ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA Z8, BŘEZÍ - AKTUALIZACE Č.1			
REGULATIVY - TEXTOVÁ ČÁST			
DATUM	13.11.2020		
STUPEŇ	STUDIE		
MĚŘÍTKO	Č. VÝKRESU		
			04



REGULATIVY

PARCELY 1:2:3:4:5:10:11:12:13:

- STAVEBNÍ ČÁRA 3m OD ULIČNÍ ČÁRY (HRANICE POZEMKU);
- MAX.ZASTAVITELNÁ HLOUBKA PARCELY: 18m, TEDY VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁRA 21m OD ULIČNÍ HRANICE PARCELY (ČÁRY).

PARCELY 14:15:16:17:18:19:

- STAVEBNÍ ČÁRA 3m OD ULIČNÍ ČÁRY (HRANICE POZEMKU);
- MAX.ZASTAVITELNÁ HLOUBKA PARCELY: 14m, TEDY VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁRA 17m OD ULIČNÍ HRANICE PARCELY(ČÁRY).

PARCELY 7:8:

- STAVEBNÍ ČÁRA - 3m OD ULIČNÍ ČÁRY (HRANICE POZEMKU);
- MAX.ZASTAVITELNÁ HLOUBKA PARCELY: 23m, TEDY VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁRA 26m OD ULIČNÍ HRANICE PARCELY(ČÁRY).

PARCELY 6:9:

- STAVEBNÍ ČÁRA - 12m OD ULIČNÍ ČÁRY (HRANICE POZEMKU);
- MAX.ZASTAVITELNÁ HLOUBKA PARCELY: 16m, TEDY VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁRA 28m OD ULIČNÍ HRANICE PARCELY(ČÁRY).

PRO VŠECHNY PARCELY PLATÍ:

- MINIMÁLNÍ ODSUPOVÉ VZDÁLENOSTI OD HRANIC SOUSEDŮ SE ŘÍDÍ VYHLÁŠKOU Č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ;
- ZASTAVITELNOST MAX. 40% PLOCHY POZEMKU, OBJEKT S HLAVNÍM VYUŽITÍM FUNKČNÍ ZÓNY MUSÍ BÝT UMÍSTĚN V RÁMCI VYZNAČENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY.






LOKALITA JE ŘEŠENA JAKO OBYTNÁ ZÓNA

- RYCHLOST BUDE OMEZENA NA 20km/h;
- STÁNÍ BUDE DOVOLENO JEN NA OZNAČENÝCH MÍSTĚCH, VIZUÁLNĚ ODDĚLENÝCH JINÝM ODSŤÍNEM DLAŽBY;
- KOMUNIKACE BUDE ŘEŠENA V JEDNÉ VÝŠKOVÉ ÚROVNI, PŘED VJEZDEM DO OBYTNÉ ZÓNY BUDE UMÍSTĚNA DOPRAVNÍ ZNAČKA č.IP 26a "Obytná zóna" A NA KONCI ZNAČKA č.IP 26b "Konec obytné zóny";
- VJEZD DO ZÓNY BUDE STAVEBNĚ UPRAVEN NAPŘ. ZPOMALOVACÍM PRAHEM NEBO VYVÝŠENOU KŘIŽOVATKOU;
- VJEZDY DO ZÓNY BUDOU ROZŠÍŘENY TAK, ABY UMOŽNILY NAJETÍ 2 VOZIDEL;
- KOMUNIKACE S OBOUSMĚRNÝM PROVOZEM, JAKO VÝHYBNY SLOUŽÍ PRO TYTO ÚČELY ROZŠÍŘENÉ VJEZDY (SJEZDY).

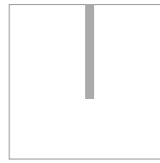
SEZNAM PARCEL

č.parc.	plocha	č.parc.	plocha	č.parc.	plocha
1	1 050,86 m ²	7	823,23 m ²	13	786,32 m ²
2	791,50 m ²	8	821,33 m ²	14	907,56 m ²
3	784,79 m ²	9	1 546,13 m ²	15	912,25 m ²
4	781,51 m ²	10	1 076,25 m ²	16	947,16 m ²
5	849,37 m ²	11	770,00 m ²	17	880,66 m ²
6	1 268,92 m ²	12	770,00 m ²	18	888,98 m ²
				19	909,99 m ²

LEGENDA

-  PLOCHA K ZASTAVĚNÍ (OBJEKT S HLAVNÍ FUNKCÍ)
-  VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
-  ULIČNÍ ČÁRA
-  STAVEBNÍ ČÁRA
-  PŘÍKLAD ZASTAVĚNÍ PARCELY

<p>HAJAN PROJEKT Ing. arch. Šárka Šikrová Školní 580, 696 02 RATIŠKOVICE IČ: 76 36 75 17 T: +420 608 92 6084 e: sarkatrat@gmail.com beero living s.r.o.</p>	<p>VYPRACOVAL Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ ZODP.PROJEKTANT Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ CELKOVATEL ZELENA LUKA s.r.o. Luční 770 696 42 Vracov</p>
ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA Z8, BŘEZÍ - AKTUALIZACE Č.1	
REGULATIVY - GRAFICKÁ ČÁST	
DATUM	13.11.2020
STUPEŇ	STUDIE
MĚŘITKO	Č. VYKRESU
1:1000	05



VYPRACOVAL	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ
ZODP.PROJEKTANT	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ

Hlavní projektant
Ing. arch. Šárka Šikrová
 Školní 580, 696 02 RATÍŠKOVICE
 IČ: 76 36 75 17
 T: +420 608 92 6084
 e: sarkrat@gmail.com
 beero living s.r.o.

Objednatel
ZELENÁ LÚKA s.r.o.
 Luční 770
 696 42 Vracov

ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA Z8, BŘEŽÍ - AKTUALIZACE Č.1

HLAVNÍ VÝKRES

DATUM	13.11.2020
STUPEŇ	STUDIE
MĚŘITKO	1:750
Č. VÝKRESU	06

ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU:

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

N ...celkový počet parkovacích stání pro posuzovanou stavbu

O_o ...základní počet odstavných stání při stupni automobilizace 1: 2,5

k_a ...součinitel vlivu stupně automobilizace; k_a= 1

k_p ...součinitel redukce počtu stání; k_p=1,0

P_o ...základní počet parkovacích stání

celkový počet RD ...18, tj.72 lidí

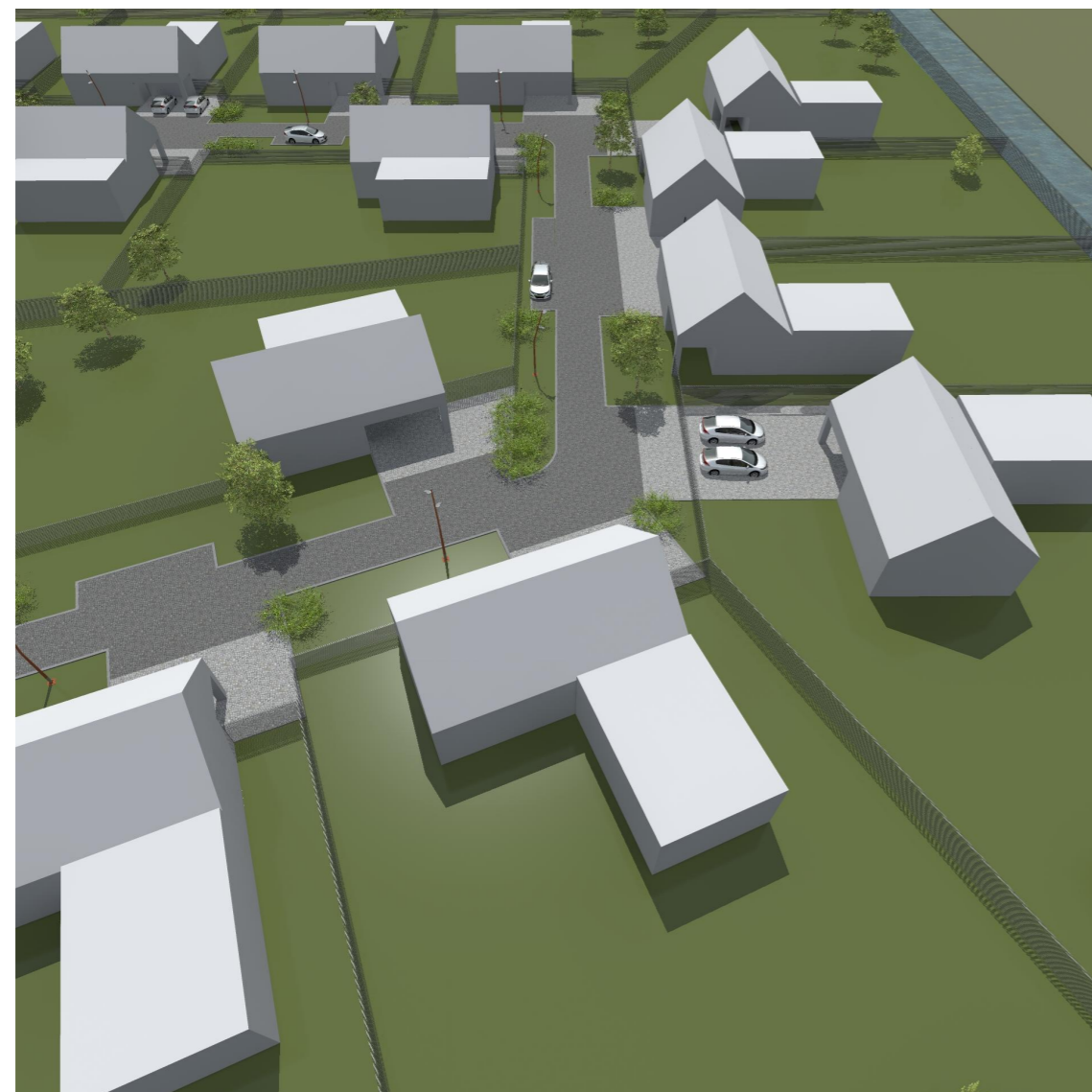
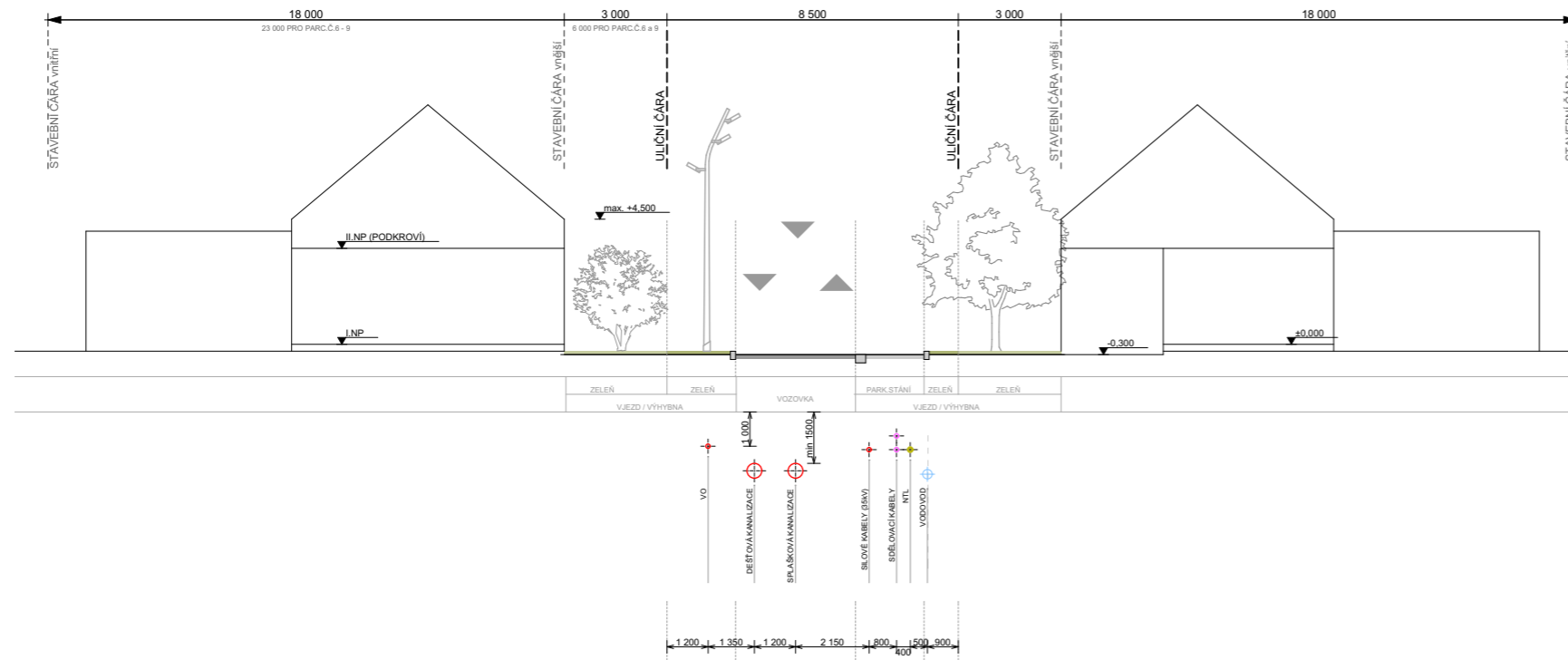
P_o ... 20 obyvatel na 1 stání

$$P_o = 72/20 = 4 \text{ stání}$$

O_o... 0,5bytu / 1 stání

$$O_o = 2*18 = 36 \text{ stání}$$

$$N = 36*1,25 + 4*1,25*1,0 = 45 + 5 = 50 \text{ stání}$$



VYPRACOVAL	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ
ZODP.PROJEKTANT	Ing.arch.Šárka ŠIKROVÁ

HAVNÍ PROJEKTANT	Ing. arch. Šárka Šikrová Školní 580, 696 02 RATÍŠKOVICE
OBEDNATEL	ZELENÁ LÚKA s.r.o. Luční 770 696 42 Vracov

IC: 76 36 75 17 t: +420 608 92 6084 e: sarkra@gmail.com	beero living s.r.o.
---	---------------------

ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA Z8, BŘEZÍ
- AKTUALIZACE Č.1

CHARAKTERISTICKÝ ŘEZ

DATUM	13.11.2020
STUPEŇ	STUDIE
MÉRITKO	Č. VYKRESU
1:200	07