

ÚZEMNÍ STUDIE „MIKULOV, PLOCHA PŘESTAVBY P5-SO“

PRAVIDLA ZÁSTAVBY – ÚPRAVA PRO LOKALITU STŘED

1. POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita se nachází v severovýchodní části Mikulova. Jedná o nevyužívané plochy bývalých kasáren. Využitím tohoto brownfieldu dojde k jeho rekultivaci (přestavbě) na území určené zejména pro rozvoj bydlení v rodinných a bytových domech včetně nezbytné občanské vybavenosti.

Dokumentace pravidel zástavby vytváří regulaci pro střední část tohoto území.

Parcelace respektuje původní návrh ateliéru A77, který zpracovával dokumentaci komunikací a sítí. Jsou navrženy pozemky o velikosti v rozmezí cca 600 – 1372 m².

V řešeném území jsou vymezeny čtyři nové oboustranně zastavěné ulice rodinných domů s orientací východ – západ. Pro přehlednost jsou ulice označeny písmeny A – D. Tato regulace se týká ulic B – D.

Ulice jsou propojeny páteří komunikací ve směru sever – jih. Úseky ulic východně od páteří komunikace jsou vždy slepé, tvoří tzv. obytná hnízda.

Celkem se jedná o 58 stavebních parcel, z toho 21 v ulici B, 19 v ulici C a 18 v ulici D.

2. PODMÍNKY VYUŽITÍ POZEMKŮ V LOKALITĚ STŘED

a) Charakter využití území

Jedná se o území pro výstavbu rodinných domů.

b) Charakter zástavby

Přípustné jsou samostatně stojící rodinné domy, dvojdomky, řadové domy.

Pro hlavní hmotu domů není přípustná výstavba roubenek a srubů.

Šířka veřejných prostranství je definovaná již uskutečněnou parcelací.

c) Počet jednotek

Jeden rodinný dům může obsahovat maximálně 3 jednotky (bytové, ubytovací, ateliéry apod.).

d) Prostorové uspořádání – podlažnost

Rodinné domy budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží.

e) Prostorové uspořádání – tvar střech

Střecha hlavní stavby i staveb vedlejších bude plochá.

f) Prostorové uspořádání – stavební čára

Stavební čáry zajišťují dostatečnou šířku veřejného prostranství a minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací.

Cílem regulace je vytvořit tradiční ulici, která je z obou stran lemována průčelími domů tvořících jednu linii.

Definice stavební čáry v navržené regulaci odpovídá významu tohoto pojmu v § 12 zákona č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů, přičemž zahrnuje význam obou zde uvedených variant stavební čáry (otevřená / uzavřená) – umožňuje jak zástavbu řadovou (bez stavebních mezer), tak zástavbu solitérní (se stavebními mezerami), i jejich různé kombinace (dvojdomy apod.). Pro dosažení požadovaného prostorového uspořádání zástavby (tj. umístění převažujících částí hlavních průčelí staveb na jedné linii libovolným způsobem) je tato definice dostatečná.

Stavební čára pro hlavní stavbu je umístěna ve vzdálenosti **5,5 m** od hrany veřejného prostranství, tato vzdálenost odpovídá šířce pásu pozemku pro možné kolmé parkování osobních vozidel před rodinným domem. Vedlejší stavby musí být umísťovány za stavební čarou směrem od veřejného prostranství.

g) Prostorové uspořádání – oplocení

Pro zajištění kvalitního prostorového působení a jednotného výrazu nových veřejných prostranství a také pro zajištění jednotného výrazu oplocení v rámci stavebních bloků jsou stanoveny požadavky na oplocení pozemků.

U **oplocení obráceného do veřejných prostranství** (tj. v ulicích) je požadováno umístění oplocení na úrovni stavební čáry (tj. na úroveň hranici průčelí budov). Toto odsunutí oplocení od hrany pozemku přináší přidanou estetickou hodnotu veřejných prostranství, které tímto způsobem působí vzdušněji a velkoryseji. Neoplocené území (součásti soukromých pozemků) je možné využít pro předzahrádky a parkování osobních automobilů. Hlavním požadavkem je v tomto případě jednotné řešení oplocení (v jedné linii a se stejným charakterem) v dané ulici, respektive jednotně na celé straně stavebního bloku. Charakteristickým znakem oplocení směrem do veřejných prostranství je plot tvořený plným soklem (např. zděným, betonovým) se sloupky, mezi kterými je umístěna průhledná výplň (laťování, pletivo, ocelové prvky). Výška oplocení je **1,3 – 1,5 m**.

Pro **oplocení ve vnitrobloku** (mezi jednotlivými pozemky v rámci stavebního bloku) je stanovena maximální výška a charakter. Maximální výška **2 m** je dostatečná pro zajištění bezpečnosti pozemků, realizace vyššího oplocení tedy není přípustná. Významnou část plochy plotu musí tvořit průhledná výplň (např. drátěné pletivo), menší část (např. v návaznosti na rodinný dům pro zajištění soukromí) je ale možné realizovat v podobě neprůhledného plotu (zděného, s dřevěnou výplní z panelů nebo latí apod.). Cílem je omezit realizaci nepřiměřeně vysokých a esteticky nevhodných plotů, které by narušovaly vzdušnost rekreačních vnitrobloků obytné zástavby.

h) Doprava v klidu

Pro výpočet počtu parkovacích stání je stanovena korekce 230 %.

i) Doprava – sjezd na pozemek

Sjezd na pozemek rodinného domu bude budován v maximální šířce **6 m**.